



## B. Nielsen Holding ApS

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 26 83 61 74

# Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

---

Børge Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for B. Nielsen Holding 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Børge Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i B. Nielsen Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 31. maj 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	B. Nielsen Holding ApS Søfrydvej 10 3300 Frederiksværk
	CVR-nr.: 26 83 61 74
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 1. oktober 2002
	Hjemsted: Halsnæs
<b>Direktion</b>	Børge Nielsen
<b>Revision</b>	Lynge Pedersen & Gøttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed som holdingselskab, herunder besiddelse af anparter og aktier i virksomheder indenfor bygge- og ejendomsbranchen.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 5.693.534, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 95.418.698.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. Nielsen Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for B. Nielsen Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.126</b>	<b>-5</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.330.994	9.396
Finansielle indtægter	1	484.546	279
Finansielle omkostninger	2	-4.930	-3
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.803.484</b>	<b>9.667</b>
Skat af årets resultat	3	-109.950	-64
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.693.534</u></b>	<b><u>9.603</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		103.400	101
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.358.254	8.946
Overført resultat		-768.120	556
		<b><u>5.693.534</u></b>	<b><u>9.603</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	74.194.793	81.040
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>53.500</u>	<u>49</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>74.248.293</u></b>	<b><u>81.089</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>74.248.293</u></b>	<b><u>81.089</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		523.938	433
Andre tilgodehavender		<u>20.997.591</u>	<u>8.577</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.521.529</u></b>	<b><u>9.010</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.298</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>21.525.827</u></b>	<b><u>9.014</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>95.774.120</u></b>	<b><u>90.103</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		150.000	150
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31.932.715	38.748
Overført resultat		63.232.583	50.828
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>101</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>95.418.698</u></b>	<b><u>89.827</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.617	0
Selskabsskat		107.325	64
Anden gæld		<u>75.230</u>	<u>206</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>355.422</u></b>	<b><u>276</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>355.422</u></b>	<b><u>276</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>95.774.120</u></b>	<b><u>90.103</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	28.517	28
Andre finansielle indtægter	456.029	251
	<b>484.546</b>	<b>279</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.707	0
Andre finansielle omkostninger	2.223	3
	<b>4.930</b>	<b>3</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	107.655	64
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.295	0
	<b>109.950</b>	<b>64</b>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	42.333.945	42.333
Afgang i årets løb	-31.250	0
Kostpris 31. december 2016	<u>42.302.695</u>	<u>42.333</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	38.707.327	29.761
Årets afgang	-12.083.723	0
Valutakursregulering	0	-400
Årets resultat	5.330.994	9.396
Udbytte til moderselskabet	-62.500	-50
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>31.892.098</u>	<u>38.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>74.194.793</u></b>	<b><u>81.040</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Estate Invest Erhverv ApS	Halsnæs	25,00%	7.511.749	384.209
Estate Invest A/S	Halsnæs	38,45%	170.652.439	5.382.235
Estate Invest Byg ApS	Halsnæs	49,00%	13.675.428	8.556.597



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	150.000	38.747.944	50.827.220	101.200	89.826.364
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-13.110.983	13.110.983	0	0
Årets resultat	0	6.358.254	-768.120	103.400	5.693.534
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-62.500	62.500	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>150.000</b>	<b>31.932.715</b>	<b>63.232.583</b>	<b>103.400</b>	<b>95.418.698</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders engagement med pengeinstitut.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Børge Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:18:48Z

NEM ID 

## Sanne Holm 33167288

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lyng Pedersen & Gøttsche ApS

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 93.176.65.76

2017-05-31 14:19:43Z

NEM ID 

## Børge Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:29:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BBUEQ-ZYDC5-CV5DI-17NEI-QCNAT-AATBI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>