

---

# ***Tina Ortmann Nielsen Holding ApS***

Teglårdsvej 31, 2920 Charlottenlund

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 27 46 13 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /6 2018

Tina Ortmann Abildgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Tina Ortmann Nielsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 1. juni 2018

## Direktion

Tina Ortmann Abildgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tina Ortmann Nielsen Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tina Ortmann Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 1. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tina Ortmann Nielsen Holding ApS  
Teglgårdsvej 31  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 27 46 13 87  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. marts 2004  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Charlottenlund

### Direktion

Tina Ortmann Abildgaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder, at drive ejendomsmæglervirksomhed samt al virksomhed som, efter direktionens skøn, er beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 426.568, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.306.527.

## Kapitalberedskabet

Selskabet egenkapital er pr. 31. december negativ med TDKK 3.307. Som følge af underskud er selskabets egenkapital reduceret til mindre end 50% af selskabskapitalen. Forskellige driftsmæssige tiltag er gennemført med det formål at rekonstruere selskabskapitalen. Herudover har selskabets ultimative aktionær afgivet tilsagn om at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet frem til 31. maj 2019, samt afgivet tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via indtjening i datterselskabet de kommende år. På baggrund af budgettet for 2018 og datterselskabets positive resultater vurderes det sandsynligt at reetablere egenkapitalen over de kommende år. Selskabets ultimative aktionær har afgivet støtte erklæring frem til 31. maj 2019, samt tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre eksterne omkostninger		-15.092	-13.451
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-15.092</b>	<b>-13.451</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		560.320	-97.669
Finansielle indtægter	2	16.014	34.468
Finansielle omkostninger		-172.399	-165.317
<b>Resultat før skat</b>		<b>388.843</b>	<b>-241.969</b>
Skat af årets resultat	3	37.725	0
<b>Årets resultat</b>		<b>426.568</b>	<b>-241.969</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		426.568	-241.969
		<b>426.568</b>	<b>-241.969</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.009.830	449.510
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.009.830</b>	<b>449.510</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.009.830</b>	<b>449.510</b>
Andre tilgodehavender	5	357.316	371.611
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		37.725	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>395.041</b>	<b>371.611</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>395.041</b>	<b>371.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.404.871</b>	<b>821.121</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-3.506.527	-3.933.095
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-3.306.527</b>	<b>-3.733.095</b>
Kreditinstitutter		1.771.289	1.728.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.352	32.352
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.892.217	2.779.960
Anden gæld		15.540	13.040
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.711.398</b>	<b>4.554.216</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.711.398</b>	<b>4.554.216</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.404.871</b>	<b>821.121</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31 december negativ med TDKK 3.307. Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via indtjening i datterselskabet de kommende år. På baggrund af budgettet for 2018 og datterselskabets positive resultater vurderes det sandsynligt at reetablere egenkapitalen over de kommende år. Selskabets ultimative aktionær har afgivet støtte erklæring frem til 31. maj 2019, samt tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	16.014	34.468
	<b>16.014</b>	<b>34.468</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-37.725	0
	<b>-37.725</b>	<b>0</b>
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.877.691	3.877.691
Kostpris 31. december	3.877.691	3.877.691
Værdireguleringer 1. januar	-3.428.181	-3.330.512
Årets resultat	976.541	318.549
Afskrivning på goodwill	-416.221	-416.218
Værdireguleringer 31. december	-2.867.861	-3.428.181
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.009.830</b>	<b>449.510</b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	0	416.221

## Noter til årsregnskabet

### 4 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejeraandel	Egenkapital	Årets resultat
OA Ejendomsservice og -administration ApS	Gentofte	1.200.000	100%	576.681	728.260
Ejendomsmæglersekselsk abet Hjort Partnere ApS	Gentofte	235.294	15%	2.708.187	1.655.204

### 5 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender forfalder TDKK 45 til betaling inden for det kommende år og TDKK 155 til betaling mere end fem år fra balancedagen.

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-3.933.095	-3.733.095
Årets resultat	0	426.568	426.568
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>-3.506.527</b>	<b>-3.306.527</b>

Selskabskapitalen består af 1 anpart til nominelt DKK 200.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for opfyldelse af selskabets bankengagement hos 3. mand er pantsat ejerpantebrev i ejendommen Teglgårdsvej 31, 2920 Charlottenlund.

Selskabet har endvidere, sammen med de øvrige kapitalejere i tilknyttede selskaber, stillet selvskyldnerkaution for OA Ejendomsservice og -administration ApS' og Ejendomsmæglerselskabet Hjort Partnere ApS' mellemværende med pengeinstitutter.

Selskabets aktionær og hovedkreditor har afgivet støtteerklæring frem til 31. maj 2019, samt tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

## 8 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tina Ortmann Abilgaard  
Teglgårdsvej 31  
2920 Charlottenlund

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tina Ortmann Nielsen Holding ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter til administration.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.