

## Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS

Sundbyvester Plads 2

2300 København S

CVR-nr. 29442770

### Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

27/4-16



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. marts 2016

### Direktion

  
Torben Hald Kimø  
Direktør

### Bestyrelse

  
Niels Hald  
Formand

  
Torben Hald Kimø

  
Jens Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, om 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 vurdering 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 11. marts 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410

John Jensen

Statsautoriseret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS Sundbyvester Plads 2 2300 København S
Telefon	32591407
Telefax	32591499
CVR-nr.	29442770
Stiftelsesdato	22. marts 2006
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Niels Hald, Formand Torben Hald Kimø Jens Poulsen
<b>Direktion</b>	Torben Hald Kimø, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at besidde kapitalandele i dattervirksomheder, der driver ejendomsformidlingsvirksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i årets løb modtaget en gældsfrigivelse af mellemværende fra koncernforbundet selskab på t.kr. 1.400.

Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved løbende indtjening. Alternativt overvejes det at foretage kapitalindskud enten ved gældskonvertering eller kontant indbetaling.

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

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>249.639</b>	<b>2.059.479</b>
Personaleomkostninger	1	800	-449.439
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-240
<b>Driftsresultat</b>		<b>250.439</b>	<b>1.609.800</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		908.480	1.523.438
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.111	15.369
Finansielle omkostninger	2	-253.550	-225.409
<b>Resultat før skat</b>		<b>908.480</b>	<b>2.923.198</b>
Skat af årets resultat		0	-990
<b>Årets resultat</b>		<b>908.480</b>	<b>2.922.208</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		908.480	2.922.208
		<b>908.480</b>	<b>2.922.208</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	2.888.621	2.890.401
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.888.621</b>	<b>2.890.401</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.888.621</b>	<b>2.890.401</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		216.985	213.265
Andre tilgodehavender		88.000	0
Udskudte skatteaktiver		60.511	60.511
<b>Tilgodehavender</b>		<b>365.496</b>	<b>273.776</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>147.726</b>	<b>106.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>513.222</b>	<b>380.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.401.843</b>	<b>3.270.743</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	2.250.000	2.250.000
Overført resultat	6	-1.449.761	-2.358.241
<b>Egenkapital</b>		<b>800.239</b>	<b>-108.241</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.512.146	3.149.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.512.146</b>	<b>3.149.922</b>
Gæld til banker		0	69.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.250	113.250
Selskabsskat		240	240
Anden gæld		15.968	22.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.458</b>	<b>229.062</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.601.604</b>	<b>3.378.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.401.843</b>	<b>3.270.743</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsmægler Niels Hald Partner Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ejendomssalget er endeligt og deponering er foretaget. Nettoomsætning opgøres efter fradrag af moms og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler omfatter salgsannoncer, fotografier samt øvrige omkostninger direkte forbundet til indtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, lokaler, administration og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleomkostninger.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgpris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-800	432.735
Omkostninger til social sikring	0	1.242
Andre personaleomkostninger	0	15.462
	<u>-800</u>	<u>449.439</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	31.249	67.101
Andre finansielle omkostninger	222.301	158.308
	<u>253.550</u>	<u>225.409</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	8.672.013	8.672.013
Regulering primo, overført fra dagsværdireguleringer	387.086	0
Tilgang i årets løb	450.000	0
Afgang i årets løb	-808.016	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.701.083</u>	<u>8.672.013</u>
Dagsværdireguleringer primo	-5.781.612	-7.605.050
Regulering primo, overført til kostpris	-387.086	0
Tilbageførsel af afhændet kapitalandele	770.516	0
Årets reguleringer	-414.280	1.823.438
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-5.812.462</u>	<u>-5.781.612</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.888.621</u>	<u>2.890.401</u>

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsmægler Niels Hald Ringsted ApS	København	90,00	98.624	-526.376
Ejendomsmægler Niels Hald Dianalund ApS	København	100,00	437.619	-292.329
Ejendomsmægler Niels Hald Korsør ApS	København	100,00	688.601	195.469
Ejendomsmægler Niels Hald Sorø ApS	København	100,00	99.285	-8.777
Ejendomsmægler Niels Hald Roskilde ApS	København	80,00	1.967.945	1.842.945
			<u>3.292.074</u>	<u>1.210.932</u>

**Noter**

	2015	2014
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	2.250.000	2.250.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.250.000</b>	<b>2.250.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Overført resultat**

Saldo primo	-2.358.241	-5.580.449
Opskrivning i datterselskab direkte på egenkapitalen	0	300.000
Årets tilgang	908.480	2.922.208
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.449.761</b>	<b>-2.358.241</b>

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.512.146	0	0
	<b>2.512.146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niels Hald ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelse har selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende:

Danbolig Roskilde København ApS:

Kassekredit maks. t.DKK 1.350, hvor restgælden udgør t.kr. 0 pr. statusdagen.

Derudover er der stillet selvskyldnerkaution fra følgende:

Anpartsselskabet af 03.01.2005:

Kassekredit maks t.kr. 4.000.

Niels Hald Ejendomsmægler Holding ApS:

Kassekredit maks t.kr. 4.000.

Ligeledes har aktionærerne kautioneret t.DKK 4.000 for kassekredit. Restgælden udgør t.kr. 0 pr. statusdagen.

Samtlige kapitalandele i dattervirksomheder deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank og realkreditinstitutter.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5 pct. af selskabskapitalen:

Anpartsselskabet af 03.01.2005, Sundbyvester Plads 2, 2300 København S