

Strandvejen 29   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

Niels Vinther Erhverv ApS

Overgade 19  
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/6 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr. 14 37 75 73

## Indholdsfortegnelse

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| <b>Påtegninger</b>                               |    |
| Ledespåtegning                                   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                     |    |
| Selskabsoplysninger                              | 5  |
| Ledelsesberetning                                | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7  |
| Resultatopgørelse                                | 10 |
| Balance                                          | 11 |
| Noter                                            | 13 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Niels Vinther Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 23/6 2016

Direktion

Niels Vinther



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Niels Vinther Erhverv ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Vinther Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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 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 selskabets 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 selskabets 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 - 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.

Ebeltoft, den 23/6 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|           |                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Niels Vinther Erhverv ApS<br>Overgade 19<br>8400 Ebeltoft                                       |
|           | CVR-nr: 14 37 75 73<br>Stiftet: 1. juli 1990<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december           |
| Direktion | Niels Vinther                                                                                   |
| Revisor   | Kovsted & Skovgård<br>Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Strandvejen 29<br>8400 Ebeltoft |

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme til udlejning og videresalg samt udøve investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 237.869 vurderes tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Niels Vinther Erhverv ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Herudover faktureres der vurderinger og arbejdsvederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den

## Anvendt regnskabspraksis

del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der afskrives efter individuel vurdering på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder er optaget til indre værdi.

#### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

| Note                                                                | 2015     | 2014     |
|---------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| BRUTTOFORTJENESTE                                                   | 805.958  | 538.397  |
| 1 Personaleomkostninger                                             | -654.802 | -568.925 |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -25.603  | -28.938  |
| DRIFTSRESULTAT                                                      | 125.553  | -59.466  |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder                | 30.044   | 137.913  |
| Andre finansielle indtægter                                         | 291.996  | 241.172  |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -154.385 | -250.672 |
| RESULTAT FØR SKAT                                                   | 293.208  | 68.947   |
| Skat af årets resultat                                              | -55.339  | -135     |
| ÅRETS RESULTAT                                                      | 237.869  | 68.812   |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING                                     |          |          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                               | 101.200  | 99.800   |
| Overført resultat                                                   | 136.669  | -30.988  |
| DISPONERET I ALT                                                    | 237.869  | 68.812   |

Balance 31. december  
 AKTIVER

| Note                                        | 2015              | 2014              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3 Grunde og bygninger                       | 13.659.635        | 14.156.699        |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 14.533            | 18.893            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>13.674.168</b> | <b>14.175.592</b> |
| 4 Kapitalandele i associerede virksomheder  | 97.244            | 67.200            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <b>127.244</b>    | <b>82.200</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <b>13.801.412</b> | <b>14.257.792</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                 | 35.755            |
| Selskabsskat                                | 0                 | 42.420            |
| Andre tilgodehavender                       | 0                 | 16.750            |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 0                 | 1.295             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>0</b>          | <b>96.220</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 2.166.537         | 1.845.468         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>        | <b>2.166.537</b>  | <b>1.845.468</b>  |
| Likvide beholdninger                        | 2.998.389         | 3.070.680         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <b>5.164.926</b>  | <b>5.012.368</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                              | <b>18.966.338</b> | <b>19.270.160</b> |

Balance 31. december  
 PASSIVER

| Note                                                 | 2015              | 2014              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 210.000           | 210.000           |
| Overført resultat                                    | 10.005.558        | 9.868.889         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                | 101.200           | 99.800            |
| <b>5 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>10.316.758</b> | <b>10.178.689</b> |
| Kreditinstitutter                                    | 8.067.050         | 8.216.023         |
| <b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>8.067.050</b>  | <b>8.216.023</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 130.000           | 103.000           |
| Kreditinstitutter                                    | 9.863             | 9.384             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 232.700           | 598.500           |
| Selskabsskat                                         | 23.381            | 0                 |
| Anden gæld                                           | 185.370           | 164.486           |
| <b>7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>    | <b>1.216</b>      | <b>78</b>         |
| Kortfristede gældsforpligtelser                      | 582.530           | 875.448           |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>8.649.580</b>  | <b>9.091.471</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>18.966.338</b> | <b>19.270.160</b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                   |                   |

## Noter

|                                                                            | 2015              | 2014           |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                                              |                   |                |
| Lønninger                                                                  | 646.046           | 563.721        |
| Andre omkostninger til social sikring                                      | 8.756             | 5.204          |
|                                                                            | <u>654.802</u>    | <u>568.925</u> |
| <br>                                                                       |                   |                |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b> |                   |                |
| Bygninger                                                                  | 22.759            | 26.031         |
| Maskiner og inventar                                                       | 4.360             | 2.907          |
| Korrektion af tidligere foretagne nedskrivninger, bygninger                | -1.516            | 0              |
|                                                                            | <u>25.603</u>     | <u>28.938</u>  |
| <br>                                                                       |                   |                |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                                          |                   |                |
| Kostpris 1. januar 2015                                                    | 14.203.504        | 21.800         |
| Årets tilgang                                                              | 28.296            | 0              |
| Afgang                                                                     | -504.117          | 0              |
|                                                                            | <u>13.727.683</u> | <u>21.800</u>  |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                                          |                   |                |
| <br>                                                                       |                   |                |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2015                                          | -46.805           | -2.907         |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver                                    | 1.516             | 0              |
| Af-/nedskrivninger                                                         | -22.759           | -4.360         |
|                                                                            | <u>-68.048</u>    | <u>-7.267</u>  |
| <b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015</b>                                |                   |                |
| <br>                                                                       |                   |                |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015                                    | <u>13.659.635</u> | <u>14.533</u>  |

## Noter

|                                            | 2015     | 2014     |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| 4 Kapitalandele i associerede virksomheder |          |          |
| Kostpris 1. januar 2015                    | 286.000  | 299.034  |
| Kostpris 31. december 2015                 | 286.000  | 299.034  |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2015       | -218.800 | -200.449 |
| Årets resultatandele                       | 30.044   | 128.615  |
| Udloddet udbytte                           | 0        | -160.000 |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2015    | -188.756 | -231.834 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015    | 97.244   | 67.200   |

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

| Navn                      | Hjemsted | Ejerandel | Andel af resultat | Regnskabsmæssig værdi |
|---------------------------|----------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Dronningensvej Invest ApS | Ebeltoft | 40%       | 19.965            | 74.131                |
| Hansen & Jensen I/S       | Ebeltoft | 50%       | 10.079            | 23.113                |

|                                       | 1/1 2015   | Udbetalt udbytte | Forslag til resultatdisponering | 31/12 2015 |
|---------------------------------------|------------|------------------|---------------------------------|------------|
| 5 Egenkapital                         |            |                  |                                 |            |
| Virksomhedskapital                    | 210.000    | 0                | 0                               | 210.000    |
| Overført resultat                     | 9.868.889  | 0                | 136.669                         | 10.005.558 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 99.800     | -99.800          | 101.200                         | 101.200    |
|                                       | 10.178.689 | -99.800          | 237.869                         | 10.316.758 |

## Noter

|                                   | 1/1 2015<br>Gæld i alt | 31/12 2015<br>Gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser |                        |                          |                    |                        |
| Kreditinstitutter                 | 8.319.022              | 8.197.050                | 130.000            | 7.488.000              |
|                                   | <u>8.319.022</u>       | <u>8.197.050</u>         | <u>130.000</u>     | <u>7.488.000</u>       |

|                                            | 2015         | 2014      |
|--------------------------------------------|--------------|-----------|
| 7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |              |           |
| Gæld hovedaktionær                         | 1.216        | 78        |
|                                            | <u>1.216</u> | <u>78</u> |

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkredit pantebrev med aktuel restgæld kr. 5.397.996 med pant i Lollandsgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 6.170.811.

Der er deponeret ejerpantebrev kr. 5.000 med pant i Solvangsvej 9 D med meddelelse til Ejerforeningen Skelhøjegården, derudover er der udstedt realkreditpantebrev med aktuel restgæld kr. 255.736. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 493.609.

Der er udstedt realkreditpantebrev kr. 721.787 med pant i Skejbygårdsvej 10, 1. th. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 873.304.

Der er udstedt realkreditpantebreve med aktuel restgæld kr. 1.821.530 med pant i Overgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.071.785.