

Østeralle 8
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

**Havnevej 8 G, 1.s.
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
7 den 8/ 2017



Dirigent

CVR-nr. 14 37 75 73

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Niels Vinther Erhverv ApS.

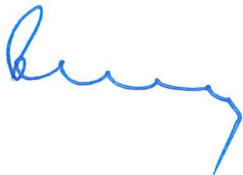
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7/6 2017

Direktion



Niels Vinther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Niels Vinther Erhverv ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Vinther Erhverv ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 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 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. Fejlinformation 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:

- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Ebeltoft, den 7/6 2017

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Niels Vinther Erhverv ApS Havnevej 8 G, 1.s. 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 14 37 75 73
	Stiftet: 1. juli 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Vinther
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østeralle 8 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. 309.051 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 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	400.000-6.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 salgsomkostninger 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.

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	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	996.489	805.958
1 Personaleomkostninger	-511.750	-654.802
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-22.635	-25.603
DRIFTSRESULTAT	462.104	125.553
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	30.531	30.044
Andre finansielle indtægter	88.704	291.996
Andre finansielle omkostninger	-194.892	-154.385
RESULTAT FØR SKAT	386.447	293.208
Skat af årets resultat	-77.396	-55.339
ÅRETS RESULTAT	309.051	237.869
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	51.700	101.200
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.500.000	0
Overført resultat	-2.242.649	136.669
DISPONERET I ALT	309.051	237.869

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2016	2015
Grunde og bygninger	12.962.596	13.659.635
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.173	14.533
Materielle anlægsaktiver	12.972.769	13.674.168
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	127.775	97.244
Finansielle anlægsaktiver	127.775	97.244
ANLÆGSAKTIVER	13.100.544	13.771.412
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	30.000	30.000
Tilgodehavender	30.000	30.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.655.626	2.166.537
Værdipapirer og kapitalandele	1.655.626	2.166.537
Likvide beholdninger	1.732.168	2.998.389
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.417.794	5.194.926
AKTIVER	16.518.338	18.966.338

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	7.762.909	10.005.558
Forslag til udbytte for regnskabsåret	51.700	101.200
4 EGENKAPITAL	8.024.609	10.316.758
Kreditinstitutter	7.941.036	8.067.050
5 Langfristede gældsforpligtelser	7.941.036	8.067.050
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	132.000	130.000
Kreditinstitutter	0	9.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.950	232.700
Selskabsskat	55.793	23.381
Anden gæld	150.950	185.370
6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.216
Kortfristede gældsforpligtelser	552.693	582.530
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.493.729	8.649.580
PASSIVER	16.518.338	18.966.338
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	503.940	646.046
Andre omkostninger til social sikring	7.810	8.756
	<u>511.750</u>	<u>654.802</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	22.955	22.759
Maskiner og inventar	4.360	4.360
Korrektion af tidligere foretagne nedskrivninger, bygninger	-4.680	-1.516
	<u>22.635</u>	<u>25.603</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	286.000	286.000
Kostpris 31. december 2016	<u>286.000</u>	<u>286.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016	-188.756	-218.800
Årets resultatandele	30.531	30.044
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-158.225</u>	<u>-188.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>127.775</u>	<u>97.244</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af resultat	Regnskabsmæssig værdi
Dronningensvej Invest ApS	Ebeltoft	40%	14.649	88.780
Hansen & Jensen I/S	Ebeltoft	50%	15.882	38.996

Noter

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	210.000	0	0	210.000
Overført resultat	10.005.558	0	-2.242.649	7.762.909
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	-2.601.200	2.551.700	51.700
	<u>10.316.758</u>	<u>-2.601.200</u>	<u>309.051</u>	<u>8.024.609</u>

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	8.197.050	8.073.036	132.000	7.421.000
	<u>8.197.050</u>	<u>8.073.036</u>	<u>132.000</u>	<u>7.421.000</u>

	2016	2015
6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld hovedaktionær	0	1.216
	<u>0</u>	<u>1.216</u>

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkredit pantebrev med aktuel restgæld kr. 5.356.012 med pant i Lollandsgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 6.167.252.

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. 240.301.

Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 491.617.

Der er udstedt realkreditpantebrev kr. 695.832 med pant i Skejbygårdsvej 10, 1. th. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 1.245.385, som indestår på en deponeringskonto.

Der er udstedt realkreditpantebreve med aktuel restgæld kr. 1.780.889 med pant i Overgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.059.619.

Hæftelse for gæld i Hansen & Jensen I/S i alt kr. 1.228.885.