

Hovedgaden 34
Ronde

Brunbjergvej 3
Risskov

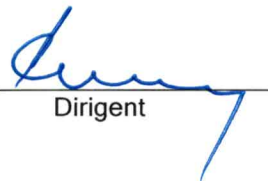
Østeralle 8
Ebeltoft

Niels Vinther Erhverv ApS

Søndergade 7-9
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT
2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/6 2022



Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 14 37 75 73

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Niels Vinther Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

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 21/6 2022

Direktion

Niels Vinther



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Niels Vinther Erhverv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Vinther Erhverv ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønde, den 27/6 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38751646



Diana Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne35437

Selskabsoplysninger

Selskabet	Niels Vinther Erhverv ApS Søndergade 7-9 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 14 37 75 73
	Stiftet: 1. juli 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion	Niels Vinther
------------------	---------------

Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønde
----------------	---

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 159.441 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i kapitalinteresser er tidligere indregnet som associerede virksomheder. I indeværende år er kapitalandelene indregnet som kapitalinteresser.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

Anvendt regnskabspraksis

optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Herudover faktureres der vurderinger og arbejdsvederlag.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der afskrives efter individuel vurdering på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<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. 30.700 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

Anvendt regnskabspraksis

driftsomkostninger.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer består af børsnoterede aktier og pantebreve. Børsnoterede aktier indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Pantebreve indregnes til en beregnet kurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	732.685	1.884.209
1 Personaleomkostninger	-439.052	-444.373
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-56.909	-37.434
Andre driftsomkostninger	-69.480	0
DRIFTSRESULTAT	167.244	1.402.402
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	14.587	16.206
Andre finansielle indtægter	245.991	355.755
Andre finansielle omkostninger	-186.069	-219.054
RESULTAT FØR SKAT	241.753	1.555.309
Skat af årets resultat	-82.312	-337.008
ÅRETS RESULTAT	159.441	1.218.301
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Overført resultat	102.241	1.161.801
DISPONERET I ALT	159.441	1.218.301

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	15.538.532	15.756.650
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	95.859	121.421
Materielle anlægsaktiver	15.634.391	15.878.071
Kapitalandele i kapitalinteresser	87.811	73.224
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	65.000	65.000
Andre tilgodehavender	32.188	41.938
Finansielle anlægsaktiver	184.999	180.162
ANLÆGSAKTIVER	15.819.390	16.058.233
Andre tilgodehavender	0	2.056
Tilgodehavender	0	2.056
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.304.421	519.906
Værdipapirer og kapitalandele	1.304.421	519.906
Likvide beholdninger	2.056.245	2.600.652
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.360.666	3.122.614
AKTIVER	19.180.056	19.180.847

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	8.060.053	7.957.812
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
EGENKAPITAL	8.327.253	8.224.312
Kreditinstitutter	9.960.605	10.100.597
Deposita	202.550	225.050
2 Langfristede gældsforpligtelser	10.163.155	10.325.647
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	153.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.127	37.296
Selskabsskat	51.585	312.218
Anden gæld	429.385	131.374
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	19.551	0
Kortfristede gældsforpligtelser	689.648	630.888
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.852.803	10.956.535
PASSIVER	19.180.056	19.180.847
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000
Virksomhedskapital ultimo	210.000	210.000
Overført resultat, primo	7.957.812	6.796.011
Årets resultat	159.441	1.218.301
Foreslået udbytte	-57.200	-56.500
Overført resultat ultimo	8.060.053	7.957.812
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	56.500	300.000
Foreslået udbytte	57.200	56.500
Udloddet udbytte	-56.500	-300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	57.200	56.500
EGENKAPITAL	8.327.253	8.224.312

Noter

	2021	2020		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	1		
Lønninger	430.964	432.259		
Andre omkostninger til social sikring	8.088	12.114		
	439.052	444.373		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	10.250.598	10.113.605	153.000	9.458.000
Deposita	225.050	202.550	0	0
	10.475.648	10.316.155	153.000	9.458.000
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			1.304.421	519.906
			1.304.421	519.906
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			167.845	0
			167.845	0
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			0	-14.529
			0	-14.529

Noter

2021 2020

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkredit pantebreve kr. 4.855.000 med pant i Lollandsgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 4.371.824.

Der er deponeret ejerpantebrev kr. 5.000 med pant i Solvangsvej 9 D med meddelelse til Ejerforeningen Skelhøjegården, derudover er der udstedt realkreditpantebrev kr. 392.000. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 481.657.

Der er udstedt realkreditpantebreve kr. 2.053.000 med pant i Overgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.323.661.

Der er udstedt realkreditpantebreve kr. 4.115.000 med pant i Lollandsgade 66. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 5.183.194.

Hæftelse for gæld i Hansen & Jensen I/S ialt kr. 1.098.590.