

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

NIELS VINTHER ERHVERV ApS

**C/O Niels Vinther
Søndergade 9
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15/6 2023

Niels Vinther
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 14 37 75 73

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 15 / 6 2023

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 2022 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.

Rønede, den 15 / 6 2023

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne35437

Selskabsoplysninger

Selskabet NIELS VINTHER ERHVERV ApS
 C/O Niels Vinther
 Søndergade 9
 8400 Ebeltoft

 CVR-nr: 14 37 75 73
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Niels Vinther

Revisor Kovsted & Skovgård
 Statsautoriseret revisionspartnerselskab
 Hovedgaden 34,1
 8410 Rønne

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. 2.241.663 vurderes tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af avance ved salg af ejendom med kr. 2.301.712, se note 1 om særlige poster.

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 2022 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.

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, samt tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 ejendommens 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>Brugtid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30-70 år	5.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2022	2021
BRUTTORESULTAT	3.051.564	732.685
2 Personaleomkostninger	-109.559	-439.052
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-61.012	-56.909
Andre driftsomkostninger	0	-69.480
DRIFTSRESULTAT	2.880.993	167.244
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	13.256	14.587
Andre finansielle indtægter	530.369	245.991
Andre finansielle omkostninger	-627.851	-186.069
RESULTAT FØR SKAT	2.796.767	241.753
Skat af årets resultat	-555.104	-82.312
ÅRETS RESULTAT	2.241.663	159.441
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overført resultat	2.182.763	102.241
DISPONERET I ALT	2.241.663	159.441

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2022	2021
Grunde og bygninger	14.531.186	15.538.532
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.297	95.859
Materielle anlægsaktiver	14.601.483	15.634.391
Kapitalandele i kapitalinteresser	101.067	87.811
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	85.516	65.000
Andre tilgodehavender	22.242	32.188
Finansielle anlægsaktiver	208.825	184.999
ANLÆGSAKTIVER	14.810.308	15.819.390
Andre tilgodehavender	3.704.167	0
Tilgodehavender	3.704.167	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	506.472	1.304.421
Værdipapirer og kapitalandele	506.472	1.304.421
Likvide beholdninger	29.232	2.056.245
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.239.871	3.360.666
AKTIVER	19.050.179	19.180.056

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	10.242.815	8.060.053
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
EGENKAPITAL	10.511.715	8.327.253
Kreditinstitutter	6.356.372	9.960.605
Deposita	184.550	202.550
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.540.922	10.163.155
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	182.000	153.000
Kreditinstitutter	1.062.348	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.880	36.127
Selskabsskat	514.676	51.585
Anden gæld	60.251	429.385
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	27.387	19.551
Kortfristede gældsforpligtelser	1.997.542	689.648
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.538.464	10.852.803
PASSIVER	19.050.179	19.180.056

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000
Virksomhedskapital ultimo	210.000	210.000
Overført resultat, primo	8.060.052	7.957.812
Årets resultat	2.241.663	159.441
Foreslået udbytte	-58.900	-57.200
Overført resultat ultimo	10.242.815	8.060.053
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	57.200	56.500
Foreslået udbytte	58.900	57.200
Udloddet udbytte	-57.200	-56.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	58.900	57.200
EGENKAPITAL	10.511.715	8.327.253

Noter

2022 **2021**

1 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Fortjeneste salg ejendom	2.301.712	0
	2.301.712	0

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet

Andre driftsindtægter	2.301.712	0
	2.301.712	0

Resultat af særlige poster netto

	2.301.712	0
	2.301.712	0

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	102.683	430.964
Andre omkostninger til social sikring	6.876	8.088
	109.559	439.052
	109.559	439.052

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	10.113.607	6.538.372	182.000	5.600.000
Deposita	202.550	184.550	0	184.550
	10.316.157	6.722.922	182.000	5.784.550
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			506.471	1.304.421
			506.471	1.304.421
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			0	167.845
			0	167.845
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			309.701	0
			309.701	0
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 51.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter t.kr. 14.363 er der givet pant i grunde og erhvervsbygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt t.kr.14.314.				

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Vinther Hansen

Direktionsmedlem

På vegne af: Niels Vinther

Serienummer: 17087077-825e-4409-81ad-e807e9132e39

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-06-15 10:04:33 UTC



Niels Vinther Hansen

Direktør

På vegne af: Niels Vinther

Serienummer: 17087077-825e-4409-81ad-e807e9132e39

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-06-15 10:04:33 UTC



Diana Poulsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:44655481

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-15 10:25:02 UTC



Niels Vinther Hansen

Dirigent

På vegne af: Niels Vinther

Serienummer: 17087077-825e-4409-81ad-e807e9132e39

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-06-15 12:54:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: W3S8D-15JMB-UMVEH-WVBQH-QY7JO-NL7TY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>