

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov


Østeralle 8
Ebeltoft

Niels Vinther Erhverv ApS

Søndergade 7-9
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT
2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9 / 6 2021



Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR-nr. 14 37 75 73

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 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.


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 9 / 6 2021

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 2020 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 revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 9 / 6 2021

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 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. 1.218.301 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 2020 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

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.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investerings ejendomme 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>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. 14.100 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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 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 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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2020	2019
BRUTTORESULTAT	1.884.206	1.230.117
1 Personaleomkostninger	-444.370	-515.064
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-37.434	-32.271
DRIFTSRESULTAT	1.402.402	682.782
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	16.206	12.604
Andre finansielle indtægter	355.755	196.786
Andre finansielle omkostninger	-219.054	-177.058
RESULTAT FØR SKAT	1.555.309	715.114
Skat af årets resultat	-337.008	-148.981
ÅRETS RESULTAT	1.218.301	566.133
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	300.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	1.200.000
Overført resultat	1.161.801	-933.867
DISPONERET I ALT	1.218.301	566.133

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2020	2019
Grunde og bygninger	15.756.650	17.539.172
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	121.421	0
Materielle anlægsaktiver	15.878.071	17.539.172
Kapitalandele i associerede virksomheder	73.224	57.018
Andre tilgodehavender	41.938	50.000
Finansielle anlægsaktiver	115.162	107.018
ANLÆGSAKTIVER	15.993.233	17.646.190
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	65.000	65.000
Andre tilgodehavender	2.056	833
Tilgodehavender	67.056	65.833
Andre værdipapirer og kapitalandele	519.906	1.028.047
Værdipapirer og kapitalandele	519.906	1.028.047
Likvide beholdninger	2.600.652	241.965
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.187.614	1.335.845
AKTIVER	19.180.847	18.982.035

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	7.957.812	6.796.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	300.000
EGENKAPITAL	8.224.312	7.306.011
Kreditinstitutter	10.100.597	10.937.858
Deposita	225.050	275.350
2 Langfristede gældsforpligtelser	10.325.647	11.213.208
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	150.000	150.000
Kreditinstitutter	0	6.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.296	61.935
Selskabsskat	312.218	119.674
Anden gæld	131.374	123.669
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	963
Kortfristede gældsforpligtelser	630.888	462.816
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.956.535	11.676.024
PASSIVER	19.180.847	18.982.035

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000
Virksomhedskapital ultimo	210.000	210.000
Overført resultat, primo	6.796.011	7.729.878
Årets overførte overskud eller tab	1.218.301	-633.867
Årets resultat, udbytte	0	1.200.000
Foreslået udbytte	-56.500	-1.500.000
Overført resultat ultimo	7.957.812	6.796.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	300.000	54.000
Foreslået udbytte	56.500	300.000
Ekstraordinært udbytte	0	1.200.000
Udloddet udbytte	-300.000	-1.254.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	56.500	300.000
EGENKAPITAL	8.224.312	7.306.011

Noter

	2020	2019		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	1		
Lønninger	432.259	505.784		
Andre omkostninger til social sikring	12.111	9.280		
	<u>444.370</u>	<u>515.064</u>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	11.087.860	10.250.597	150.000	9.614.000
Deposita	275.350	225.050	0	0
	<u>11.363.210</u>	<u>10.475.647</u>	<u>150.000</u>	<u>9.614.000</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			519.906	0
			<u>519.906</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Andre værdipapirer og kapitalandele			-14.529	0
			<u>-14.529</u>	<u>0</u>

Noter

2020

2019

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkredit pantebrev kr. 6.100.000 med pant i Lollandsgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 4.373.591.

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. 483.649.

Der er udstedt realkreditpantebrev kr. 2.053.000 med pant i Overgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.330.222.

Der er udstedt realkreditpantebrev kr. 4.115.000 med pant i Lollandsgade 66. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 5.187.244.

Hæftelse for gæld i Hansen & Jensen I/S ialt kr. 1.135.356.