

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

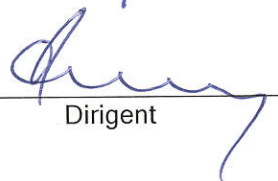
Østeralle 8
Ebeltoft

Niels Vinther Erhverv ApS

Søndergade 7-9
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT
2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1 / 7 2020



Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 14 37 75 73



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark
Et dansk revisornetværk

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 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 1 / 7 2020

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 2019 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.

Rønne, den 17 2020

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne32079

Selskabsoplysninger

Selskabet

Niels Vinther Erhverv ApS
Søndergade 7-9
8400 Ebeltøft

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. 566.133 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 2019 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	1.230.117	624.522
1 Personaleomkostninger	-515.064	-497.444
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.271	-34.184
DRIFTSRESULTAT	682.782	92.894
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	12.604	11.873
Andre finansielle indtægter	196.786	101.658
Andre finansielle omkostninger	-177.058	-223.871
RESULTAT FØR SKAT	715.114	-17.446
Skat af årets resultat	-148.981	-3.489
ÅRETS RESULTAT	566.133	-20.935
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	54.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.200.000	0
Overført resultat	-933.867	-74.935
DISPONERET I ALT	566.133	-20.935

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	17.539.172	18.220.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.453
Materielle anlægsaktiver	17.539.172	18.222.423
Kapitalandele i associerede virksomheder	57.018	44.414
Andre tilgodehavender	50.000	0
Finansielle anlægsaktiver	107.018	44.414
ANLÆGSAKTIVER	17.646.190	18.266.837
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	65.000	60.000
Selskabsskat	0	18.249
Andre tilgodehavender	833	0
Tilgodehavender	65.833	78.249
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.028.047	1.237.999
Værdipapirer og kapitalandele	1.028.047	1.237.999
Likvide beholdninger	241.965	201.706
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.335.845	1.517.954
AKTIVER	18.982.035	19.784.791

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	6.796.011	7.729.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	54.000
2 EGENKAPITAL	7.306.011	7.993.878
Kreditinstitutter	10.937.858	11.058.807
Deposita	275.350	280.950
3 Langfristede gældsforpligtelser	11.213.208	11.339.757
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	150.000	150.000
Kreditinstitutter	6.575	130.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.935	35.913
Selskabsskat	119.674	0
Anden gæld	123.669	127.318
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	963	7.885
Kortfristede gældsforpligtelser	462.816	451.156
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.676.024	11.790.913
PASSIVER	18.982.035	19.784.791

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

			2019	2018
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget			1	1
Lønninger			505.784	493.644
Andre omkostninger til social sikring			9.280	3.800
			<u>515.064</u>	<u>497.444</u>
2 Egenkapital				
	1/1 2019	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2019
Virksomhedskapital	210.000	0	0	210.000
Overført resultat	7.729.878	0	-933.867	6.796.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000	-1.254.000	1.500.000	300.000
	<u>7.993.878</u>	<u>-1.254.000</u>	<u>566.133</u>	<u>7.306.011</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	11.208.804	11.087.858	150.000	10.481.000
Deposita	280.950	275.350	0	0
	<u>11.489.754</u>	<u>11.363.208</u>	<u>150.000</u>	<u>10.481.000</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt realkredit pantebreve med aktuel restgæld kr. 5.371.281 med pant i Lollandsgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 6.133.587.

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. 192.203. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 485.641.

Der er udstedt realkreditpantebreve med aktuel restgæld kr. 1.655.252 med pant i Overgade 26. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 3.348.739.

Hæftelse for gæld i Hansen & Jensen I/S ialt kr. 1.175.361.

Der er udstedt realkreditpantebreve med aktuel restgæld kr. 4.032.432 med pant i Lollandsgade 66. Bogført værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 5.191.294.