

**Vinther & Nielsen ApS
Thors Mark 16
8700 Horsens**

CVR-nr.: 27 20 43 84

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5 2018



Steen Vinther
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsens påtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter	13

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Vinther & Nielsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 215 2018

Direktion



Steen Vinther

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vinther & Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vinther & Nielsen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Horsens, den 2/5 2018

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr.: 32676421


Poul Erik Brodersen
Registreret revisor
mne2483

Selskabsoplysninger

Selskabet Vinther & Nielsen ApS
Thors Mark 16
8700 Horsens

Telefon: 75 64 19 93

CVR-nr.: 27 20 43 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Steen Vinther

Pengeinstitut Nykredit Bank
Erhverv, Servicecentret
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til boligformål.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for 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 Vinther & Nielsen ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev der foretaget af- og nedskrivninger på ejendommene og efterfølgende blev ejendommene reguleret til dagsværdi. Dagsværdireguleringen blev indregnet under egenkapitalen.

Sammenligningstal er ikke korrigeret for denne ændring i anvendt regnskabspraksis.

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, afgifter og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I 2017 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,50 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar 2017 til 31. december 2017

	2017	2016
Bruttofortjeneste	324.074	307.296
1 Personaleomkostninger.....	-68.145	-50.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-63.056
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	255.929	194.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.440.332	0
Driftsresultat	3.696.261	194.240
Andre finansielle indtægter.....	7.020	7.570
2 Andre finansielle omkostninger	-107.075	-107.121
Resultat før skat	3.596.206	94.689
3 Skat af årets resultat.....	-787.069	-14.452
Årets resultat	2.809.137	80.237
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte.....	105.800	103.400
Overført resultat.....	2.703.337	-23.163
Disponeret I alt	2.809.137	80.237

Balance pr. 31. december 2017**Aktiver**

	2017	2016
4 Grunde og bygninger	9.350.000	5.909.668
Materielle anlægsaktiver	9.350.000	5.909.668
Andre tilgodehavender	410.670	403.650
Finansielle anlægsaktiver	410.670	403.650
Anlægsaktiver	9.760.670	6.313.318
Andre tilgodehavender	11.936	31.948
Periodeafgrænsningsposter	9.821	8.828
Tilgodehavender	21.757	40.776
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	450	450
Værdipapirer og kapitalandele	450	450
Likvide beholdninger	152.445	125.796
Omsætningsaktiver	174.652	167.022
Aktiver	9.935.322	6.480.340

Balance pr. 31. december 2017**Passiver**

	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.393.004	689.667
Foreslået udbytte	105.800	103.400
5 Egenkapital	3.623.804	918.067
Hensættelse til udskudt skat	1.037.894	289.744
Hensatte forpligtelser	1.037.894	289.744
Prioritetsgæld	4.910.000	4.910.000
Anden gæld	0	16.295
6 Langfristede gældsforpligtelser	4.910.000	4.926.295
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	16.115	38.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Selskabsskat	17.515	11.213
Anden gæld	223.237	196.638
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	86.757	79.814
Kortfristede gældsforpligtelser	363.624	346.234
Gældsforpligtelser	5.273.624	5.272.529
Passiver	9.935.322	6.480.340
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	68.113	50.000
Andre omkostninger til social sikring	32	0
Personaleomkostninger i alt	68.145	50.000
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, kreditorer.....	1.159	146
Renter, anpartshaver/aktionær.....	3.073	2.707
Renter, ej skattemæssigt fradrag	190	113
Prioritetsrenter, kreditforeninger	102.078	103.766
Renter af restskat, selskaber.....	575	389
Andre finansielle omkostninger i alt.....	107.075	107.121
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	38.940	32.824
Regulering af udskudt skat.....	748.150	-18.372
Regulering af tidligere års skat.....	-21	0
Skat af årets resultat i alt	787.069	14.452
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		6.286.675
Kostpris 31. december 2017		6.286.675
Årets opskrivninger.....		3.063.325
Opskrivninger 31. december 2017		3.063.325
Materielle anlægsaktiver i alt.....		9.350.000

Noter

			2017	2016
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	689.667	0	2.703.337	3.393.004
Foreslået udbytte.....	103.400	-103.400	105.800	105.800
	918.067	-103.400	2.809.137	3.623.804

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.910.000	4.910.000	0	4.067.410
Anden gæld	54.864	16.115	16.115	0
	4.964.864	4.926.115	16.115	4.067.410

7 Eventualforpligtelser
Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 3.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 6.770.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 1.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.040.

Til sikkerhed for gældsbevægelse på i alt t.kr. 55, er der udstedt sælgerpantebrev på i alt t.kr. 275, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.540.