


**Vinther & Nielsen ApS**  
**Thors Mark 16**  
**8700 Horsens**  
**CVR-nr.: 27 20 43 84**

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2015 til 31. december 2015**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2016.

  
Steen Vinther  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vinther & Nielsen ApS Thors Mark 16 8700 Horsens
	CVR nr.: 27 20 43 84 Telefon: 75 64 19 93 Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Direktion</b>	Steen Vinther Torsmark 16 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Erhverv, Servicecentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens 13 / 6 2016.

### 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 2015 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 Etiske 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 13/6 2016.

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer  
CVR-nr.: 32676421

  
Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor

## 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 2015 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

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisation sværdi.

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.

### **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 nominal værdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>417.263</b>	<b>334.571</b>
1 Personaleomkostninger.....	-100.000	-80.088
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-62.866	-62.817
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>254.397</b>	<b>191.666</b>
Andre finansielle indtægter.....	7.020	7.020
Andre finansielle omkostninger .....	-97.089	-87.247
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>164.328</b>	<b>111.439</b>
2 Skat af årets resultat.....	-33.164	-21.957
<b>Årets resultat</b> .....	<b>131.164</b>	<b>89.482</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte.....	101.200	99.800
Overført resultat.....	29.964	-10.318
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>131.164</b>	<b>89.482</b>

## Balance pr. 31. december 2015

## Aktiver

	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger .....	5.972.724	6.035.590
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.972.724</b>	<b>6.035.590</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender .....	396.630	389.610
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>396.630</b>	<b>389.610</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>6.369.354</b>	<b>6.425.200</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	10.295
Periodeafgrænsningsposter .....	8.635	9.597
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>8.635</b>	<b>19.892</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	450	450
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>450</b>	<b>450</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>182.171</b>	<b>92.033</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>191.256</b>	<b>112.375</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>6.560.610</b>	<b>6.537.575</b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission.....	699.946	699.946
Overført resultat.....	12.884	-17.080
<b>4 Egenkapital.....</b>	<b>837.830</b>	<b>807.866</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat.....	308.116	326.699
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>308.116</b>	<b>326.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	4.910.000	4.910.000
Anden gæld .....	54.863	92.111
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.964.863</b>	<b>5.002.111</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	37.247	35.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	34.790	22.136
Selskabsskat.....	32.889	26.419
Øvrig anden gæld .....	178.243	159.262
Udbytte for regnskabsåret .....	101.200	99.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	65.432	57.478
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>449.801</b>	<b>400.899</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.414.664</b>	<b>5.403.010</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>6.560.610</b>	<b>6.537.575</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	100.000	80.000
Andre omkostninger til social sikring .....	0	88
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>100.000</b>	<b>80.088</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	51.747	41.258
Regulering af udskudt skat.....	-18.583	-19.301
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>33.164</b>	<b>21.957</b>

		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		6.286.675
Tilgang i årets løb .....		9.500
Gl .....		-9.500
Kostpris 31. december 2015		6.286.675
Af-/nedskrivninger, primo.....		-251.085
Årets af-/nedskrivninger.....		-62.866
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-313.951
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.972.724</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission .....	699.946	0	699.946
Overført resultat.....	-17.080	29.964	12.884
	<b>807.866</b>	<b>29.964</b>	<b>837.830</b>
	<b>807.866</b>	<b>29.964</b>	<b>837.830</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.910.000	4.910.000	0	4.546.639
Anden gæld .....	127.915	92.110	37.247	0
	<u>5.037.915</u>	<u>5.002.110</u>	<u>37.247</u>	<u>4.546.639</u>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 3.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 3.009.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 1.556.

Til sikkerhed for gældsbrief på i alt tkr. 92, er der udstedt sælgerpantebrev på i alt tkr. 275, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 1.556.