

**Ejendomsselskabet Vinther og  
Nielsen ApS  
Torsmark 16  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 27 20 43 84**

---

**Årsrapport for 2018**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den *7/6 2019*



---

Steen Lundsgaard Vinther  
dirigent



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

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Vinther og Nielsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7/6-2019

### Direktion



Steen Lundsgaard Vinther  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vinther og Nielsen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vinther og Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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

7/1 2019

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Poul-Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vinther og Nielsen ApS Torsmark 16 8700 Horsens  Telefon: 75641993  CVR-nr.: 27 20 43 84  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Steen Lundsgaard Vinther, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning og administration samt al virksomhed, der er beslægtet hermed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 244.053, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.762.057.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vinther og Nielsen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendommens driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, afgifter og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,75 % - 6,50 %.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på indivi-duelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 aconto-skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>326.327</b>	<b>335.198</b>
Personaleomkostninger	1	-98.294	-79.269
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>228.033</b>	<b>255.929</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		151.000	3.440.332
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>379.033</b>	<b>3.696.261</b>
Finansielle indtægter		7.020	7.020
Finansielle omkostninger		-81.753	-107.075
<b>Resultat før skat</b>		<b>304.300</b>	<b>3.596.206</b>
Skat af årets resultat	2	-60.247	-787.069
<b>Årets resultat</b>		<b>244.053</b>	<b>2.809.137</b>
Foreslået udbytte		150.000	105.800
Overført resultat		94.053	2.703.337
		<b>244.053</b>	<b>2.809.137</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	9.501.000	9.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.501.000</b>	<b>9.350.000</b>
Andre tilgodehavender		417.690	410.670
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>417.690</b>	<b>410.670</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.918.690</b>	<b>9.760.670</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.870	0
Andre tilgodehavender		3.879	11.936
Periodeafgrænsningsposter		12.057	9.821
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.806</b>	<b>21.757</b>
Værdipapirer		0	450
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>450</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>114.052</b>	<b>152.445</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>143.858</b>	<b>174.652</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.062.548</b>	<b>9.935.322</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.487.057	3.393.004
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.762.057</u></b>	<b><u>3.623.804</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.065.059	1.037.894
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.065.059</u></b>	<b><u>1.037.894</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.781.614	4.910.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.781.614</u></b>	<b><u>4.910.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	128.386	16.115
Modtagne forudbetalinger fra kunder		255.059	194.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.947	86.757
Selskabsskat		10.125	17.515
Anden gæld		31.301	28.579
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>453.818</u></b>	<b><u>363.624</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.235.432</u></b>	<b><u>5.273.624</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.062.548</u></b>	<b><u>9.935.322</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	3.393.004	105.800	3.623.804
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	94.053	150.000	244.053
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>3.487.057</b>	<b>150.000</b>	<b>3.762.057</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	80.922	68.113
Andre omkostninger til social sikring	487	32
Andre personaleomkostninger	16.885	11.124
	<u>98.294</u>	<u>79.269</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	33.132	38.940
Årets udskudte skat	27.165	748.150
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-50	-21
	<u>60.247</u>	<u>787.069</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>6.286.675</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>6.286.675</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>6.286.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		3.063.325
Årets værdireguleringer		<u>151.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>3.214.325</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u>9.501.000</u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.910.000	4.910.000	128.386	3.882.321
Gældsbreve	16.115	0	0	0
	<b><u>4.926.115</u></b>	<b><u>4.910.000</u></b>	<b><u>128.386</u></b>	<b><u>3.882.321</u></b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Nielsen & Vinther ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 7.350.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.040.