


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

---

**ARSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/6 2017

  
\_\_\_\_\_  
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: 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Direktion</b>	Steen Vinther Thors Mark 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2/6 2017

**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 2016 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 21/6 2017

### 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 2016 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

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2016 på t.kr. 103 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer 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, 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

### 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.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>307.296</b>	<b>368.563</b>
1 Personaleomkostninger.....	-50.000	-51.300
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-63.056	-62.866
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>194.240</b>	<b>254.397</b>
Andre finansielle indtægter.....	7.570	7.020
Andre finansielle omkostninger.....	-107.121	-97.089
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>94.689</b>	<b>164.328</b>
2 Skat af årets resultat.....	-14.452	-33.164
<b>Årets resultat</b> .....	<b>80.237</b>	<b>131.164</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte.....	103.400	101.200
Overført resultat.....	-23.163	29.964
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>80.237</b>	<b>131.164</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

	2016	2015
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger .....	5.909.668	5.972.724
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.909.668</b>	<b>5.972.724</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender .....	403.650	396.630
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>403.650</b>	<b>396.630</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>6.313.318</b>	<b>6.369.354</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	31.948	0
Periodeafgrænsningsposter .....	8.828	8.635
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....	<b>40.776</b>	<b>8.635</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>125.796</b>	<b>182.171</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....	<b>167.022</b>	<b>191.256</b>
<b>Aktiver i alt</b> .....	<b>6.480.340</b>	<b>6.560.610</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	0	699.946
Overført resultat .....	689.667	12.884
Foreslået udbytte .....	103.400	101.200
<b>4 Egenkapital .....</b>	<b>918.067</b>	<b>939.030</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat .....	289.744	308.116
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>289.744</b>	<b>308.116</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld .....	4.910.000	4.910.000
Anden gæld .....	16.295	54.863
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.926.295</b>	<b>4.964.863</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	38.569	37.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.000	34.790
Selskabsskat .....	11.213	32.889
Øvrig anden gæld .....	196.638	178.243
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	79.814	65.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>346.234</b>	<b>348.601</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.272.529</b>	<b>5.313.464</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>6.480.340</b>	<b>6.560.610</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016	2015		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger.....	50.000	51.300		
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>50.000</b>	<b>51.300</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	32.824	51.747		
Regulering af udskudt skat.....	-18.372	-18.583		
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>14.452</b>	<b>33.164</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo.....		6.286.675		
Kostpris 31. december 2016		6.286.675		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-313.951		
Årets af-/nedskrivninger.....		-63.056		
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-377.007		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.909.668</b>		
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Primo</b>	<b>Overførsel</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission.....	699.946	-699.946	0	0
Overført resultat.....	12.884	699.946	-23.163	689.667
Foreslået udbytte.....	0	0	103.400	103.400
	<b>837.830</b>	<b>0</b>	<b>80.237</b>	<b>918.067</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	4.320.279
Anden gæld .....	92.111	54.864	38.569	0
	<u>5.002.111</u>	<u>4.964.864</u>	<u>38.569</u>	<u>4.320.279</u>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 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 2016 udgør t.kr. 2.977.

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 2016 udgør t.kr. 1.540.

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 2016 udgør t.kr. 1.540.