

Niebuhr Ejendomme ApS

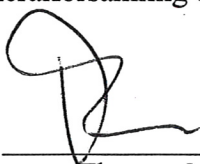
Th. Nielsens Vej 4
4000 Roskilde

CVR. nr. 29152160

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9. april 2013



Thomas Niebuhr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Niebuhr Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. april 2013

Direktion



Thomas Niebuhr, Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Niebuhr Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Niebuhr Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

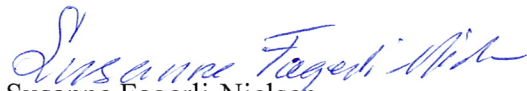
Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kastrup, den 9. april 2013

Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S



Susanne Fagerli-Nielsen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Niebuhr Ejendomme ApS
Th. Nielsens Vej 4
4000 Roskilde

CVR-nr.

29152160

Stiftelsesdato

31. oktober 2005

Regnskabsår

1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Thomas Niebuhr, Direktør

Revision

Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S
Tømmerupvej 75
2770 Kastrup

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed inden for ejendomsinvesteringer med beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på kr. 34.862 efter skat.

Selskabets balance udviser herefter aktiver for kr. 5.130.673, og en egenkapital på kr. 125.011.

Årets resultat er t.kr. 37.000 bedre end året før, hvilket skyldes fald i Andre eksterne omkostninger.

Ledelsens samlede vurdering af virksomhedens økonomiske situation er positiv.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat og likviditet for regnskabsåret 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Niebuhr Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt vedrørende 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, IT, lokaler, operationelle leasingomkostninger, autodrift m.v.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstiden:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.300 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		345.104	379.992
Andre driftsindtægter		8.000	0
Andre eksterne omkostninger		-164.313	-220.927
Bruttoresultat		188.791	159.065
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	0	-15.127
Resultat af primær drift		188.791	143.938
Finansielle indtægter	2	1.741	1.974
Finansielle omkostninger	3	-154.177	-149.608
Resultat før skat		36.355	-3.696
Skat af årets resultat	4	-1.493	831
Årets resultat		34.862	-2.865

Forslag til resultatdisponering

Overført fra tidligere år	-307.404	-304.539
Årets resultat	34.862	-2.865
	-272.542	-307.404
Overført resultat	-272.542	-307.404
	-272.542	-307.404

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	5.031.800	5.031.800
Materielle anlægsaktiver		5.031.800	5.031.800
Anlægsaktiver		5.031.800	5.031.800
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.372	39.313
Tilgodehavender		45.372	39.313
Likvide beholdninger		53.501	81.393
Omsætningsaktiver		98.873	120.706
Aktiver		5.130.673	5.152.506

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	7	272.553	272.553
Overført resultat	8	-272.542	-307.404
Egenkapital		125.011	90.149
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		90.851	86.201
Hensatte forpligtelser		90.851	86.201
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.317.000	3.317.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		1.179.745	1.249.101
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.496.745	4.566.101
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		69.324	66.448
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.204	61.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		232.016	226.851
Selskabsskat		4.425	1.400
Anden gæld		43.097	38.865
Kortfristede gældsforpligtelser		418.066	410.055
Gældsforpligtelser		4.914.811	4.976.156
Passiver		5.130.673	5.152.506
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2012	2011
Kostpris primo	45.380	45.380
Afgang i årets løb	-45.380	0
Kostpris ultimo	0	45.380
Af- og nedskrivninger primo	-45.380	-30.253
Årets afskrivninger	0	-15.127
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	45.380	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-45.380
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

2. Finansielle indtægter

	2012	2011
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.684	1.872
Andre finansielle indtægter	57	102
Finansielle indtægter	1.741	1.974

3. Finansielle omkostninger

	2012	2011
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	11.348	12.552
Andre finansielle omkostninger	142.829	137.056
Finansielle omkostninger	154.177	149.608

4. Skat af årets resultat

	2012	2011
Skat af årets resultat	4.425	1.400
Regulering af udskudt skat	4.650	-2.231
Udnyttet underskud i sambeskatning	-7.582	0
Skat af årets resultat	1.493	-831

Noter

5. Grunde og bygninger

	2012	2011
Kostpris primo	4.668.396	4.668.396
Kostpris ultimo	4.668.396	4.668.396
Opskrivninger primo	363.404	363.404
Opskrivninger ultimo	363.404	363.404
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.031.800	5.031.800

6. Virksomhedskapital

	2012	2011
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter á kr. 5000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Reserve for opskrivninger

	2012	2011
Saldo primo	272.553	272.553
Saldo ultimo	272.553	272.553

8. Overført resultat

	2012	2011
Saldo primo	-307.404	-304.539
Årets tilgang	34.862	0
Årets afgang	0	-2.865
Saldo ultimo	-272.542	-307.404

Noter

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.317.000	0	3.317.000
Konvertible gældsbreve	1.179.745	69.334	817.814
	<u>4.496.745</u>	<u>69.334</u>	<u>4.134.814</u>

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen udover dem, der fremgår af årsregnskabet.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Thobuhr Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:

Grunde og bygninger: Ejerpantebrev kr. 1.400.000. Realkreditpantebreve kr. 3.317.000

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover dem, der fremgår af årsregnskabet.