

Niebuhr Ejendomme ApS

Th. Nielsens Vej 4D

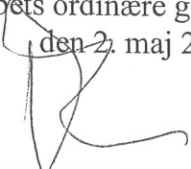
4000 Roskilde

CVR-nr. 29152160

Årsrapport for 2013

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2014



Thomas Niebuhr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

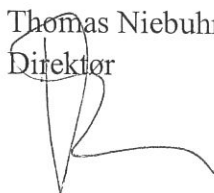
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. april 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 22. april 2014

Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S



Susanne Fagerli-Nielsen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Niebuhr Ejendomme ApS Th. Nielsens Vej 4D 4000 Roskilde
Telefon	20 68 91 92
CVR-nr.	29152160
Stiftelsesdato	31. oktober 2005
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Thomas Niebuhr, Direktør
Moderselskab	Thobuhr Holding ApS
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Roskilde Københavnsvej 65 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen Th. Nielsens Vej 4. Ejendommen lejes ud til både erhverv og beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 14.697, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 5.128.196, og en egenkapital på kr. 150.610.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har påbegyndt en ombygning af ejendommen i slutningen af 2013, som forventes færdiggjort i regnskabsåret 2014, hvorefter ombygningen forventes frasolgt i ejerlejligheder.

På baggrund af ombygningen og fortsatte udlejning forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter og likviditet i 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Niebuhr Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 udlejning af ejendommen indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

Skat af årets resultat

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning		389.268	345.104
Andre driftsindtægter		8.999	8.000
Andre eksterne omkostninger		-253.767	-164.313
Bruttoresultat		144.500	188.791
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		923	1.684
Andre finansielle indtægter		208	57
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.102	-11.348
Andre finansielle omkostninger		-115.932	-142.829
Resultat før skat		19.597	36.355
Skat af årets resultat	1	-4.900	-1.493
Årets resultat		14.697	34.862
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.697	34.862
		14.697	34.862

Balance 31. december 2013

Aktiver	Note	2013	2012
Anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	0
Investerings ejendomme	3	5.031.800	5.031.800
Materielle anlægsaktiver		<u>5.031.800</u>	<u>5.031.800</u>
Anlægsaktiver		<u>5.031.800</u>	<u>5.031.800</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	35.372
Andre tilgodehavender		16.615	0
Periodeafgrænsningsposter		11.897	0
Tilgodehavender		<u>28.512</u>	<u>45.372</u>
Likvide beholdninger		<u>67.884</u>	<u>53.501</u>
Omsætningsaktiver		<u>96.396</u>	<u>98.873</u>
Aktiver		<u>5.128.196</u>	<u>5.130.673</u>

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5	283.455	272.553
Overført resultat	6	-257.845	-272.542
Egenkapital		150.610	125.011
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		79.949	90.851
Hensatte forpligtelser		79.949	90.851
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.122.237	3.317.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		1.119.746	1.179.745
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.241.983	4.496.745
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		65.907	69.324
Gæld til banker		208.546	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.200	54.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		253.744	232.016
Selskabsskat		4.900	4.425
Anden gæld		45.857	43.097
Kortfristede gældsforpligtelser		655.654	418.066
Gældsforpligtelser		4.897.637	4.914.811
Passiver		5.128.196	5.130.673
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013	2012
Skat af årets resultat	4.900	4.425
Regulering af udskudt skat	0	4.650
Udnyttet underskud i sambeskatning	0	-7.582
Skat af årets resultat	4.900	1.493

2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2013	2012
Kostpris primo	0	45.380
Afgang i årets løb	0	-45.380
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-45.380
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	45.380
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

3. Investeringssejendomme

	2013	2012
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

4. Virksomhedskapital

	2013	2012
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.

Noter

5. Reserve for opskrivninger

	2013	2012
Saldo primo	272.553	272.553
Årets tilgang	10.902	0
Saldo ultimo	283.455	272.553

6. Overført resultat

	2013	2012
Saldo primo	-272.542	-307.404
Årets tilgang	14.697	34.862
Saldo ultimo	-257.845	-272.542

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.122.237	0	3.119.233
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	1.119.746	65.907	800.962
	4.241.983	65.907	3.920.195

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Niebuhr Bygningsentreprise A/S mellemværende med Spar Nord Bank A/S.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for klideskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thobuhr Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

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

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommen Th Nielsens Vej 4A og Th Nielsens Vej 4D er stillet til sikkerhed med følgende pant:

- * Realkreditpantebreve kr. 3.317.000 til fordel for Realkredit Danmark
- * Ejerpantebrev kr. 1.400.000 til fordel for Spar Nord Bank A/S

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