

**Registrerede revisorer**

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Susanne Fagerli-Nielsen

Gitte Vang

**Niebuhr Ejendomme ApS**

Langbjerg 4

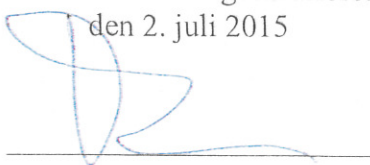
4000 Roskilde

CVR-nr. 29152160

**Årsrapport for 2014**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juli 2015



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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juli 2015

### **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 2014 - 31. december 2014, 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 med forbehold.

#### **Forbehold**

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Aktiviteten er ophørt og aktiverne vil i løbet af 2015 blive solgt.

Vi må derfor tage forbehold for going concern.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på at regnskabet ikke er rettidigt indberettet.

### **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 2. juli 2015

**Revisionsfirmaet Gutfelt A/S**



Susanne Fagerli-Nielsen

Registreret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

|                      |                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | Niebuhr Ejendomme ApS<br>Langbjerg 4<br>4000 Roskilde                               |
| Telefon              | 20 68 91 92                                                                         |
| CVR-nr.              | 29152160                                                                            |
| Stiftelsesdato       | 31. oktober 2005                                                                    |
| Regnskabsår          | 1. januar 2014 - 31. december 2014                                                  |
| <b>Direktion</b>     | Thomas Niebuhr, Direktør                                                            |
| <b>Moderselskab</b>  | Thobuhr Holding ApS                                                                 |
| <b>Revisor</b>       | Revisionsfirmaet Gutfelt A/S<br>Tømmerupvej 75<br>2770 Kastrup<br>CVR-nr.: 13254192 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Spar Nord Roskilde<br>Københavnsvej 65<br>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 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. 181.158, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 4.954.168, og en egenkapital på kr. 48.313.

Ledelsen gør opmærksom på forholdet i note 7, vedrørende usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets aktiviteter er ophørt, og aktiverne forventes solgt i løbet af 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Niebuhr Ejendomme ApS for 2014 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. 12.600 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Forbedringer og tilbygninger indregnes løbende i kostprisen.

#### **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.

#### **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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|                                                                     | Note | 2014<br>kr.    | 2013<br>kr.    |
|---------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                                                      |      | 199.311        | 389.268        |
| Andre driftsindtægter                                               |      | 356.043        | 8.999          |
| Andre eksterne omkostninger                                         |      | -175.367       | -253.767       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                               |      | <b>379.987</b> | <b>144.500</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            |      | 0              | 923            |
| Andre finansielle indtægter                                         |      | 3.393          | 208            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -2.654         | -10.102        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -163.313       | -115.932       |
| <b>Resultat før skat</b>                                            |      | <b>217.413</b> | <b>19.597</b>  |
| Skat af årets resultat                                              | 1    | -36.255        | -4.900         |
| <b>Årets resultat</b>                                               |      | <b>181.158</b> | <b>14.697</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |                |
| Overført resultat                                                   |      | 181.158        | 14.697         |
|                                                                     |      | <b>181.158</b> | <b>14.697</b>  |

## Balance 31. december 2014

|                           | Note | 2014<br>kr.      | 2013<br>kr.      |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>            |      |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>      |      |                  |                  |
| Investerings ejendomme    | 2    | 4.414.679        | 5.031.800        |
| Materielle anlægsaktiver  |      | <u>4.414.679</u> | <u>5.031.800</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>      |      | <u>4.414.679</u> | <u>5.031.800</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>  |      |                  |                  |
| Andre tilgodehavender     |      | 391.840          | 16.615           |
| Periodeafgrænsningsposter |      | <u>0</u>         | <u>11.897</u>    |
| Tilgodehavender           |      | <u>391.840</u>   | <u>28.512</u>    |
| Likvide beholdninger      |      | <u>147.649</u>   | <u>67.884</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>  |      | <u>539.489</u>   | <u>96.396</u>    |
| <b>Aktiver</b>            |      | <u>4.954.168</u> | <u>5.128.196</u> |

## Balance 31. december 2014

|                                                    | Note | 2014<br>kr.      | 2013<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 | 3    | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for opskrivninger                          | 4    | 0                | 283.455          |
| Overført resultat                                  | 5    | -76.687          | -257.845         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>48.313</b>    | <b>150.610</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 0                | 79.949           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>0</b>         | <b>79.949</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.452.233        | 3.122.237        |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve           |      | 1.044.975        | 1.119.746        |
| Langfristede gældsforpligtelser                    | 6    | 2.497.208        | 4.241.983        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 74.798           | 65.907           |
| Gæld til banker                                    |      | 1.949.078        | 208.546          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 0                | 53.200           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 43.904           | 23.500           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 267.924          | 253.744          |
| Selskabsskat                                       |      | 36.064           | 4.900            |
| Anden gæld                                         |      | 36.879           | 45.857           |
| Kortfristede gældsforpligtelser                    |      | 2.408.647        | 655.654          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>4.905.855</b> | <b>4.897.637</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>4.954.168</b> | <b>5.128.196</b> |
| Usikkerhed om going concern                        | 7    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                              | 8    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 9    |                  |                  |

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

|                                  | 2014          | 2013         |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Skat af årets resultat           | 36.064        | 4.900        |
| Regulering af tidligere års skat | 191           | 0            |
|                                  | <u>36.255</u> | <u>4.900</u> |

### 2. Investeringsjendomme

|                                              | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo                               | 4.668.396        | 4.668.396        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer   | 1.723.080        | 0                |
| Afgang i årets løb                           | -1.976.797       | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                       | <u>4.414.679</u> | <u>4.668.396</u> |
| Opskrivninger primo                          | 363.404          | 363.404          |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | -363.404         | 0                |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                  | <u>0</u>         | <u>363.404</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>          | <u>4.414.679</u> | <u>5.031.800</u> |

### 3. Virksomhedskapital

|                     | 2014           | 2013           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Saldo primo         | 125.000        | 125.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á kr. 5.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 4. Reserve for opskrivninger

|                     | 2014     | 2013           |
|---------------------|----------|----------------|
| Saldo primo         | 283.455  | 272.553        |
| Årets tilgang       | -283.455 | 10.902         |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>0</u> | <u>283.455</u> |

### 5. Overført resultat

|                     | 2014           | 2013            |
|---------------------|----------------|-----------------|
| Saldo primo         | -257.845       | -272.542        |
| Årets tilgang       | 181.158        | 14.697          |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>-76.687</u> | <u>-257.845</u> |

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

|                                             | Gæld             | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|---------------------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter              | 1.452.233        | 0                        | 138.609               |
| Konvertible og udbyttegivende<br>gældsbreve | 1.044.975        | 74.798                   | 499.190               |
|                                             | <b>2.497.208</b> | <b>74.798</b>            | <b>637.799</b>        |

### 7. Usikkerhed om going concern

Ledelsen gør opmærksom på at, der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets aktivitet er ophørt, og aktiverne forventes solgt i løbet af 2015.

### 8. Eventualforpligtelser

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

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Realkreditpantebrev kr 1.650.000 til fordel for Realkredit Danmark

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