

Niebuhr Ejendomme ApS

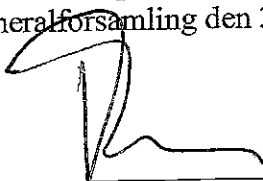
Th. Nielsens Vej 4
4000 Roskilde

CVR. nr. 29152160

Årsrapport for 2011

7. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. maj 2012



Thomas Niebuhr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Ledespåtegning	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 2011 - 31. december 2011 for Niebuhr Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

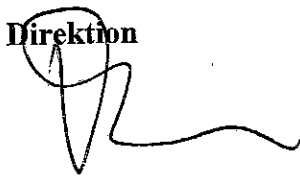
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 30. maj 2012

Direktion

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'N' followed by a horizontal line.

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 2011 - 31. december 2011, 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 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 30. maj 2012

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 2011 - 31. december 2011
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 underskud på kr. 2.865 efter skat.

Selskabets balance udviser herefter aktiver for kr. 5.152.506, og en egenkapital på kr. 90.149.

Årets resultat er t.kr.161 bedre end året før, hvilket skyldes fald i de finansielle omkostninger.

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 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Niebuhr Ejendomme ApS for 2011 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.

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 levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

3-5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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

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 renteomkostning 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	2011	2010
Nettoomsætning		379.992	387.715
Andre driftsindtægter		0	4.747
Andre eksterne omkostninger		<u>-220.927</u>	<u>-239.326</u>
Bruttoresultat		159.065	153.136
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-15.127</u>	<u>-15.127</u>
Resultat af primær drift		143.938	138.009
Finansielle indtægter	2	1.974	2.553
Finansielle omkostninger	3	<u>-149.608</u>	<u>-349.291</u>
Resultat før skat		-3.696	-208.729
Skat af årets resultat	4	<u>831</u>	<u>44.578</u>
Årets resultat		-2.865	-164.151
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-304.539	-140.388
Årets resultat		<u>-2.865</u>	<u>-164.151</u>
		-307.404	-304.539
Overført resultat		<u>-307.404</u>	<u>-304.539</u>
		-307.404	-304.539

Balance 31. december 2011

	Note	2011	2010
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	5.031.800	5.031.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0	15.127
Materielle anlægsaktiver		<u>5.031.800</u>	<u>5.046.927</u>
Anlægsaktiver		<u>5.031.800</u>	<u>5.046.927</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.313	37.441
Tilgodehavende selskabsskat		0	44.050
Tilgodehavender		<u>39.313</u>	<u>81.491</u>
Likvide beholdninger		<u>81.393</u>	<u>123.047</u>
Omsætningsaktiver		<u>120.706</u>	<u>204.538</u>
Aktiver		<u>5.152.506</u>	<u>5.251.465</u>

Balance 31. december 2011

	Note	2011	2010
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	7	272.553	272.553
Overført resultat	8	-307.404	-304.539
Egenkapital		90.149	93.014
Hensættelser til udskudt skat		86.201	88.432
Hensatte forpligtelser		86.201	88.432
Gæld til realkreditinstitutter		3.317.000	3.317.000
Gæld til banker		1.249.101	1.315.549
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.566.101	4.632.549
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.448	63.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder		61.491	66.466
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		226.851	258.373
Selskabsskat		1.400	0
Anden gæld		38.865	38.733
Kortfristede gældsforpligtelser		410.055	437.470
Gældsforpligtelser		4.976.156	5.070.019
Passiver		5.152.506	5.251.465
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

1. Andre anlæg, driftsmateriale og inventar

	2011	2010
Kostpris primo	45.380	90.760
Afgang i årets løb	0	-45.380
Kostpris ultimo	45.380	45.380
Af- og nedskrivninger primo	-30.253	-30.253
Årets afskrivninger	-15.127	-15.127
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	15.127
Af- og nedskrivninger ultimo	-45.380	-30.253
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	15.127

2. Finansielle indtægter

	2011	2010
Andre finansielle indtægter	1.974	2.553
	1.974	2.553

3. Finansielle omkostninger

	2011	2010
Andre finansielle omkostninger	149.608	349.291
	149.608	349.291

4. Skat af årets resultat

	2011	2010
Skat af årets resultat	1.400	-44.050
Regulering af udskudt skat	-2.231	-528
	-831	-44.578

Noter

5. Grunde og bygninger

	2011	2010
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

	2011	2010
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter á kr. 5.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Reserve for opskrivninger

	2011	2010
Saldo primo	272.553	272.553
Saldo ultimo	272.553	272.553

8. Overført resultat

	2011	2010
Saldo primo	-304.539	-140.388
Årets afgang	-2.865	-164.151
Saldo ultimo	-307.404	-304.539

Noter

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.317.000	0	3.317.000
Gæld til anden långiver	1.249.101	66.488	953.662
	4.566.101	66.488	4.270.662

10. Eventualforpligtelser

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

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut/pengeinstitut:

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.