

Winther Erhvervsejendomme ApS

Palægade 2-4, 1261 København K

CVR-nr. 21 33 56 81



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2016

Som dirigent:


.....
Peter Winther



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Winther Erhvervsjendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Peter Winther', written over a dotted line.

Peter Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Winther Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Winther Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 26. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Stubtoft
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Winther Erhvervsejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Palægade 2-4, 1261 København K
CVR-nr.	21 33 56 81
Hjemstedskommune	Københavns kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Winther
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Jyske Bank Danske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i værdipapirer og kapitalandele. Herudover driver selskabet formidlings- og servicevirksomhed inden for investering i erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 12.448.780 kr. mod 7.237.983 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 60.061.260 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-189.518	-159.533
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.240	-78.155
	Resultat af primær drift	-272.758	-237.688
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	11.331.049	5.058.867
2	Finansielle indtægter	3.499.422	3.353.435
3	Finansielle omkostninger	-1.420.148	-395.352
	Resultat før skat	13.137.565	7.779.262
4	Skat af årets resultat	-688.785	-541.279
	Årets resultat	<u>12.448.780</u>	<u>7.237.983</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	2.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.679.441	976.983
	Overført resultat	6.668.139	3.761.000
		<u>12.448.780</u>	<u>7.237.983</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.515.500	1.293.690
	Andre investeringsaktiver	0	370.530
		<u>1.515.500</u>	<u>1.664.220</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.350.926	6.683.208
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	514.500	857.500
	Andre tilgodehavender	6.608.713	4.280.586
		<u>19.474.139</u>	<u>11.821.294</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.989.639</u>	<u>13.485.514</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	393.378	450.165
	Andre tilgodehavender	1.508.421	1.254.310
		<u>1.901.799</u>	<u>1.704.475</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	34.664.152	30.680.877
		<u>34.664.152</u>	<u>30.680.877</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.513.883</u>	<u>6.885.822</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>42.079.834</u>	<u>39.271.174</u>
	AKTIVER I ALT	<u>63.069.473</u>	<u>52.756.688</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	11.442.646	5.763.205
	Overført resultat	48.392.414	41.724.275
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	2.500.000
	Egenkapital i alt	<u>60.061.260</u>	<u>50.112.480</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.136.507	1.916.008
	Skyldig selskabsskat	684.785	541.279
	Anden gæld	186.921	186.921
		<u>3.008.213</u>	<u>2.644.208</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.008.213</u>	<u>2.644.208</u>
	PASSIVER I ALT	<u>63.069.473</u>	<u>52.756.688</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.763.205	41.724.275	2.500.000	50.112.480
Årets resultat	0	5.679.441	6.668.139	101.200	12.448.780
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 31. december 2015	125.000	11.442.646	48.392.414	101.200	60.061.260

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Winther Erhvervsejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejnings- og servicevirksomhed indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer. Herudover er omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere en regnskabsmæssig værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2015	2014		
2	Finansielle indtægter				
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	348.463	228.750		
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	76.153	184.143		
	Andre finansielle indtægter	3.074.806	2.940.542		
		<u>3.499.422</u>	<u>3.353.435</u>		
3	Finansielle omkostninger				
	Andre finansielle omkostninger	1.420.148	395.352		
		<u>1.420.148</u>	<u>395.352</u>		
4	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	688.785	541.279		
		<u>688.785</u>	<u>541.279</u>		
5	Materielle anlægsaktiver				
kr.		Grunde og bygninger	Andre investeringsaktiver	I alt	
	Kostpris 1. januar 2015	2.344.660	370.530	2.715.190	
	Tilgang i årets løb	305.050	0	305.050	
	Afgang i årets løb	0	-370.530	-370.530	
	Kostpris 31. december 2015	<u>2.649.710</u>	<u>0</u>	<u>2.649.710</u>	
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.050.970	0	1.050.970	
	Årets afskrivninger	83.240	0	83.240	
	Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.134.210</u>	<u>0</u>	<u>1.134.210</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.515.500</u>	<u>0</u>	<u>1.515.500</u>	
6	Finansielle anlægsaktiver				
kr.		Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
	Associerede virksomheder				
	Sadolin & Albæk A/S	København	10,00 %	52.454.341	41.954.341
	Sadolin & Albæk Partner ApS	København	20,00 %	25.338.675	20.625.024
	Sadolin & Albæk Investment Management Holding ApS	København	25,00 %	5.875.683	5.477.780
	I/S Fællesskoven	København	25,00 %	1.452.344	-64.298

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 25 stk. a nom. 5.000,00 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

8 Sikkerhedsstillelser

Pantebrev i ejendom, stort 600.000 kr., er stillet til sikkerhed for alle bankmellemværender med Jyske Bank.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2015.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er deltager i K/S, hvor den samlede resthæftelse udgør 2.201 t.kr.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.