



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

WIN ApS

Markebækvej 5 c
3320 Skævinge
CVR-nummer: 28708025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. december 2020

Hannibal Wedel Flerón
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for WIN 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 7. december 2020

Direktion

Hannibal Wedel Fléron

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i WIN ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WIN ApS for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 7. december 2020

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577

Peter Henriksen
Registreret revisor
mne12193



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

WIN ApS
Markebækvej 5 c
3320 Skævinge

CVR-nr.: 28 70 80 25
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
(15. regnskabsår)

Direktion

Hannibal Wedel Fléron

Revisor

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Milnersvej 7
3400 Hillerød

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med at eje og udvikle ejendomsprojekter .

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for WIN ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.


 RESULTATOPGØRELSE
 1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	935.414	1.138.324
1 Personaleomkostninger	-1.603.997	-1.154.073
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-37.500	-85.203
Andre driftsomkostninger	0	-2.508.701
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-706.083	-2.609.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	860.020
DRIFTSRESULTAT	-756.083	-1.749.633
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.182	2.137
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	475.050	0
Andre finansielle indtægter	11.308	49.799
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	17.461
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	0	2.508.701
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-155.397	-135.207
Andre finansielle omkostninger	-80.604	-75.264
RESULTAT FØR SKAT	-503.544	617.994
Skat af årets resultat	0	68.817
ÅRETS RESULTAT	-503.544	686.811
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	600.000	0
Overført resultat	-1.103.544	686.811
DISPONERET I ALT	-503.544	686.811


 BALANCE PR. 30. JUNI 2020
 AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme.....	7.000.000	7.050.000
Materielle anlægsaktiver	7.000.000	7.050.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64.750	64.750
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	52.292	52.292
Finansielle anlægsaktiver	117.042	117.042
ANLÆGSAKTIVER	7.117.042	7.167.042
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	37.500	75.000
Varebeholdninger	37.500	75.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	305.846	599.789
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	89.789	1.441.641
Selskabsskat	75.000	87.000
Andre tilgodehavender	705.569	132.115
Periodeafgrænsningsposter	0	10.239
Tilgodehavender	1.176.204	2.270.784
Likvide beholdninger	369.772	111.866
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.583.476	2.457.650
AKTIVER	8.700.518	9.624.692


 BALANCE PR. 30. JUNI 2020
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	74.621	1.178.165
EGENKAPITAL.....	199.621	1.303.165
Prioritetsgæld	2.298.391	2.512.413
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.298.391	2.512.413
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	205.616	199.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	46.020	25.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.647.112	5.458.258
Anden gæld	299.172	124.327
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.586	1.500
Kortfristede gældsforpligtelser	6.202.506	5.809.114
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	8.500.897	8.321.527
PASSIVER	8.700.518	9.624.692
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2019/20	2018/19
1 Personalemkostninger		
Lønninger.....	1.598.864	1.148.864
Andre omkostninger til social sikring	5.133	5.209
	<u>1.603.997</u>	<u>1.154.073</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte: 1

	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.892.640
Kostpris 30. juni 2020	5.892.640
Opskrivninger, primo	1.353.560
Årets opskrivninger.....	200.000
Opskrivninger 30. juni 2020	1.553.560
Af-/nedskrivninger, primo.....	-196.200
Årets af-/nedskrivninger.....	-250.000
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	-446.200
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>7.000.000</u>

Investeringsejendomme på kr. 5.600.000 er opgjort med et afkastkrav på 7 % og kr. 1.400.000 med et afkastkrav på 8 %. En forhøjelse af 1 % i afkastkrav vil medføre en ændring på kr. -1.025.847.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.711.942	2.504.007	205.616	967.438
	<u>2.711.942</u>	<u>2.504.007</u>	<u>205.616</u>	<u>967.438</u>



NOTER

2020

2019

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommene på kr. 4.165.600 til sikkerhed for realkreditlån. Gælden udgør pr. statusdagen kr. 2.504.007 og den bogførte værdi af ejendomme udgør kr. 7.000.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hannibal David André Wedel Fléron

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-094656987971

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-12-07 16:01:11Z

NEM ID 

Peter Henriksen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:1141640004551

IP: 130.185.xxx.xxx

2020-12-07 16:05:12Z

NEM ID 

Hannibal David André Wedel Fléron

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-094656987971

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-12-07 16:08:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NM3J0-7ENZT-470FA-Y00H8-T04KF-CEUY6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>