



**optimal**  
revision  
rådgivning<sup>+</sup>

## Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

c/o Danbolig Farum  
Farum Hovedgade 16  
3520 Farum

CVR-nr. 30361660

### Årsrapport for 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-05-2016



Christian Winther Kortsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

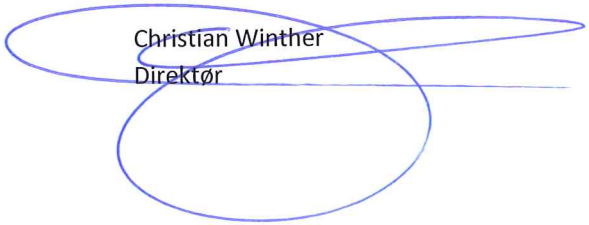
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 06-05-2016

**Direktion**

Christian Winther  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 06-05-2016

### Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

## Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS c/o Danbolig Farum Farum Hovedgade 16 3520 Farum
<b>CVR-nr.</b>	30361660
<b>Hjemsted</b>	Furesø (Farum)
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Christian Winther , Direktør
<b>Revisor</b>	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorphs Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Slotsgade 44 3400 Hillerød

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS for 2015 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

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

Andre salgindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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 brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde og beboelseslejligheder

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver foretages ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem slagspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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.

### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>353.143</b>	<b>201.484</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-89.408	-89.408
<b>Driftsresultat</b>		<b>263.735</b>	<b>112.076</b>
Finansielle indtægter		14.746	13.445
Finansielle omkostninger		-148.617	-145.236
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.864</b>	<b>-19.715</b>
Skat af årets resultat	1	-47.334	-6.381
<b>Årets resultat</b>		<b>82.530</b>	<b>-26.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		82.530	-26.096
		<b>82.530</b>	<b>-26.096</b>

Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>6.468.384</u>	<u>6.577.192</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.468.384</b></u>	<u><b>6.577.192</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.468.384</b></u>	<u><b>6.577.192</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>506.281</u>	<u>491.535</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>506.281</b></u>	<u><b>491.535</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>268.897</b></u>	<u><b>151.582</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>775.178</b></u>	<u><b>643.118</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.243.562</b></u>	<u><b>7.220.310</b></u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4	0	14.550
Overført resultat	5	475.116	392.586
<b>Egenkapital</b>		<b>600.116</b>	<b>532.136</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.087.277	3.274.507
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.087.277</b>	<b>3.274.507</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.000	187.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.244.643	3.143.851
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		42.484	6.381
Anden gæld		75.326	72.826
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.716	3.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.556.169</b>	<b>3.413.666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.643.446</b>	<b>6.688.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.243.562</b>	<b>7.220.310</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		
Virksomhedens formål	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Reg. af udskudt skat	4.850	0	
Skat af årets resultat	42.484	6.381	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>47.334</b>	<b>6.381</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	6.647.200	6.647.200	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.647.200</b>	<b>6.647.200</b>	
Opskrivninger primo	19.400	19.400	
Årets opskrivninger	-19.400	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>19.400</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-89.408	0	
Årets afskrivninger	-89.408	-89.408	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-178.816</b>	<b>-89.408</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.468.384</b>	<b>6.577.192</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
Virksomhedskapitalen består af 125 stk. anparter af nom. kr. 1.000.			
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>			
Saldo primo	0	14.550	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>14.550</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	392.586	418.682	
Årets tilgang	82.530	-26.096	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>475.116</b>	<b>392.586</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.087.277	190.000	2.100.000
	<b>3.087.277</b>	<b>190.000</b>	<b>2.100.000</b>

## Noter

2015

2014

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Winther Kortsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedet pantebreve i investeringsejendommene til bogført værdi kr. 6.468.384.

### 9. Ejerskab

Winther Kortsen Holding ApS, Farum Hovedgade 16, 3520 Farum, CVR-nr. 30595696 ejer 100% af kapitalen.

### 10. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at foretage investering i fast ejendom samt hermed tilknyttede aktiviteter.

### 11. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter Christian Winther.

Der har ikke været samhandel med nærtstående parter i regnskabsåret.