
Jens Winther Ejendomme ApS

Maglegårdsvej 5, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 57 84 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /2 2017

Jens Winther
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Jens Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. februar 2017

Direktion

Jens Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jens Winther Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 9. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jens Winther Ejendomme ApS
Maglegårdsvej 5
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31 57 84 77
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion

Jens Winther

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Nordea
Handelsbanken

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 941.496, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 21.199.565.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		2.740.985	3.003.599
Personaleomkostninger	1	-225.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-569.486	-569.486
Resultat før finansielle poster		1.946.499	2.434.113
Finansielle indtægter	3	199.391	209.415
Finansielle omkostninger	4	-937.425	-995.722
Resultat før skat		1.208.465	1.647.806
Skat af årets resultat	5	-266.969	-386.760
Årets resultat		941.496	1.261.046

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	750.000
Overført resultat	-1.058.504	511.046
	941.496	1.261.046

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		45.116.997	45.686.483
Materielle anlægsaktiver	6	45.116.997	45.686.483
Andre tilgodehavender		9.166.908	10.116.154
Finansielle anlægsaktiver		9.166.908	10.116.154
Anlægsaktiver		54.283.905	55.802.637
Periodeafgrænsningsposter		51.550	57.113
Tilgodehavender		51.550	57.113
Likvide beholdninger		811	17.311
Omsætningsaktiver		52.361	74.424
Aktiver		54.336.266	55.877.061

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		19.074.565	20.262.786
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	750.000
Egenkapital	7	21.199.565	21.137.786
Hensættelse til udskudt skat		7.166.173	7.158.541
Hensatte forpligtelser		7.166.173	7.158.541
Gæld til realkreditinstitutter		17.484.134	19.211.209
Langfristede gældsforpligtelser	8	17.484.134	19.211.209
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.726.141	1.725.279
Kreditinstitutter		217.147	0
Selskabsskat		123.599	409.866
Anden gæld		6.419.507	6.234.380
Kortfristede gældsforpligtelser		8.486.394	8.369.525
Gældsforpligtelser		25.970.528	27.580.734
Passiver		54.336.266	55.877.061
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	20.262.786	750.000	21.137.786
Betalt ordinært udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	3.884.197	0	3.884.197
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-4.050.501	0	-4.050.501
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	36.587	0	36.587
Årets resultat	0	-1.058.504	2.000.000	941.496
Egenkapital 30. september	125.000	19.074.565	2.000.000	21.199.565

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		941.496	1.261.046
Reguleringer	10	1.574.489	1.742.553
Ændring i driftskapital	11	24.387	-4.505
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.540.372	2.999.094
Renteindbetalinger og lignende		199.391	209.415
Renteudbetalinger og lignende		-937.426	-995.722
Pengestrømme fra ordinær drift		1.802.337	2.212.787
Betalt selskabsskat		-509.017	-171.640
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.293.320	2.041.147
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		949.246	402.150
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		949.246	402.150
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.726.213	-1.676.802
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		217.147	0
Betalt udbytte		-750.000	-750.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.259.066	-2.426.802
Ændring i likvider		-16.500	16.495
Likvider 1. oktober		17.311	816
Likvider 30. september		811	17.311
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		811	17.311
Likvider 30. september		811	17.311

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	225.000	0
	225.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	569.486	569.486
	569.486	569.486
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	192.274	209.415
Valutakursgevinst	7.117	0
	199.391	209.415
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	937.425	977.243
Valutakurstab	0	18.479
	937.425	995.722
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	222.750	442.881
Årets udskudte skat	7.632	6.642
	230.382	449.523
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	266.969	386.760
Skat af egenkapitalbevægelser	-36.587	62.763
	230.382	449.523

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	50.100.000
Kostpris 30. september	50.100.000
Ned- og afskrivninger 1. oktober	4.413.517
Årets afskrivninger	569.486
Ned- og afskrivninger 30. september	4.983.003
Regnskabsmæssig værdi 30. september	45.116.997
Afskrives over	50 år

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.536.909	12.266.787
Mellem 1 og 5 år	6.947.225	6.944.422
Langfristet del	17.484.134	19.211.209
Inden for 1 år	1.726.141	1.725.279
	19.210.275	20.936.488

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.116.997	45.686.483
For en del af realkreditgælden er der indgået en renteswap, hvor der modtages en variabel rente og betales en fast rente. Renteswap'en udløber ved udgangen af 2027 og overholder kravene til regnskabsmæssig sikring.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for Jens Winther Automobile A/S og Jens Winther Ejendomme ApS mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 2.718.121 i ejendommene matr. nr. 2 fØ, 2 gh og 2 gx i Maglegårdsvej 5, 5B og 7. Endvidere er der tinglyst skadesløsbrev på DKK 5.470.000 med pant i ovenstående ejendomme.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Winther Automobile A/S engagement med Handelsbanken.		
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-199.391	-209.415
Finansielle omkostninger	937.425	995.722
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	569.486	569.486
Skat af årets resultat	266.969	386.760
	<u>1.574.489</u>	<u>1.742.553</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.563	10.060
Ændring i leverandører m.v.	185.128	-14.565
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-166.304	0
	<u>24.387</u>	<u>-4.505</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning., jf. nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme måles til dagsværdi. Kursregulering indregnes i egenkapitalen såfremt sikringen har været effektiv. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendommens driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

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 klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til søsterselskab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger"

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.