
Jens Winther Ejendomme ApS

Maglegårdsvej 5, 4000 Roskilde

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 31 57 84 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/1 2024

Jens Winther
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. januar 2024

Direktion

Jens Winther
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jens Winther Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringsted, den 8. januar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet Jens Winther Ejendomme ApS
Maglegårdsvej 5
4000 Roskilde
CVR-nr: 31 57 84 77
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion Jens Winther

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		2.736.405	2.641.879
Personaleomkostninger	2	-744.000	-746.885
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-683.474	-682.150
Andre driftsomkostninger		-37.000	0
Resultat før finansielle poster		1.271.931	1.212.844
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	300.000
Finansielle indtægter	4	12.459	7.019
Finansielle omkostninger	5	-1.247.339	-596.907
Resultat før skat		37.051	922.956
Skat af årets resultat	6	-1.125	-203.031
Årets resultat		35.926	719.925

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	270.000
Overført resultat	-414.074	449.925
	35.926	719.925

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		46.361.418	46.985.364
Materielle anlægsaktiver	7	46.361.418	46.985.364
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	17.000
Finansielle anlægsaktiver		0	17.000
Anlægsaktiver		46.361.418	47.002.364
Andre tilgodehavender		1.527.513	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	15.282
Periodeafgrænsningsposter		90.026	90.009
Tilgodehavender		1.617.539	105.291
Likvide beholdninger		33.306	59.576
Omsætningsaktiver		1.650.845	164.867
Aktiver		48.012.263	47.167.231

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner		0	1.266.281
Overført resultat		22.120.679	20.902.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret		450.000	270.000
Egenkapital		22.695.679	22.563.479
Hensættelse til udskudt skat	8	7.130.753	7.162.355
Hensatte forpligtelser		7.130.753	7.162.355
Gæld til realkreditinstitutter		14.192.931	6.823.789
Kreditinstitutter		0	4.392.820
Selskabsskat		47.872	474.122
Deposita		2.033.602	1.956.400
Langfristede gældsforpligtelser	9	16.274.405	13.647.131
Gæld til realkreditinstitutter	9	500.035	1.945.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		442.738	261.914
Selskabsskat	9	474.122	313.982
Anden gæld	10	494.531	1.273.370
Kortfristede gældsforpligtelser		1.911.426	3.794.266
Gældsforpligtelser		18.185.831	17.441.397
Passiver		48.012.263	47.167.231
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	1.266.281	20.902.198	270.000	22.563.479
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-270.000	-270.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	381.419	0	0	381.419
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-312.580	0	0	-312.580
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-15.145	0	0	-15.145
Overførsler, reserver	0	-1.319.975	1.632.555	0	312.580
Årets resultat	0	0	-414.074	450.000	35.926
Egenkapital 30. september	125.000	0	22.120.679	450.000	22.695.679

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>744.000</u>	<u>746.885</u>
	744.000	746.885
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>683.474</u>	<u>682.150</u>
	683.474	682.150

4. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	<u>12.459</u>	<u>7.019</u>
	12.459	7.019

5. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	<u>1.247.339</u>	<u>596.907</u>
	1.247.339	596.907

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.727	239.009
Årets udskudte skat	-31.602	-35.978
	<u>1.125</u>	<u>203.031</u>

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. oktober	55.789.430	
Tilgang i årets løb	59.528	
Kostpris 30. september	<u>55.848.958</u>	
Ned- og afskrivninger 1. oktober	8.804.066	
Årets afskrivninger	683.474	
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>9.487.540</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>46.361.418</u>	
Afskrives over	<u>50 år</u>	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

8. Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	7.124.619	7.147.922
Varebeholdninger	19.806	0
Låneomkostninger	-13.672	-5.369
Periodeafgrænsningsposter	0	19.803
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-1
	<u>7.130.753</u>	<u>7.162.355</u>

Noter til årsregnskabet

9. 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.989.000	0
Mellem 1 og 5 år	<u>2.203.931</u>	<u>6.823.789</u>
Langfristet del	14.192.931	6.823.789
Inden for 1 år	<u>500.035</u>	<u>1.945.000</u>
	<u>14.692.966</u>	<u>8.768.789</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>4.392.820</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>4.392.820</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>4.392.820</u>
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>47.872</u>	<u>474.122</u>
Langfristet del	47.872	474.122
Inden for 1 år	<u>474.122</u>	<u>313.982</u>
	<u>521.994</u>	<u>788.104</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>2.033.602</u>	<u>1.956.400</u>
Langfristet del	<u>2.033.602</u>	<u>1.956.400</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.033.602</u>	<u>1.956.400</u>

Noter til årsregnskabet

10. Afledte finansielle instrumenter

Der var indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps i 2008. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Forpligtelser	0	381.419

I indeværende periode har Jens Winther Automobiles ApS indfriet lån, inkl. lånet med renteswap. Reserven for sikringsinstrumenter der indregnes til dagsværdi er reguleret i egenkapitalopgørelsen som ultimo udgør DKK 0.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 46.361.418 46.985.364

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for Jens Winther Automobiles A/S og Jens Winther Ejendomme ApS' mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 11.188.121, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 46.361.418 46.985.364

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Winther Automobiles A/S' engagement med Handelsbanken.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Winther Junior Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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".

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes lineært over lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå selskabets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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.

Noter til årsregnskabet

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

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.