



Winthers Ejendomsselskab ApS

Navervænget 1, 4000 Roskilde

CVR-nr. 35 48 04 55

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016

John Winther
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Winthers Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. april 2016

Direktion

John Winther
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Winthers Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Winthers Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Roskilde, den 4. april 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Erik Nilsson
statsautoriseret revisor

Lisbet Kindvig
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Winthers Ejendomsselskab ApS Navervænget 1 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 35 48 04 55
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Winther, direktør
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Spar Nord Bank
Modervirksomhed	Winthers Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	555.010	630
Andre eksterne omkostninger	-168.157	-144
Bruttoresultat	386.853	486
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.164	-73
Driftsresultat	324.689	413
2 Øvrige finansielle omkostninger	-112.953	-154
Resultat før skat	211.736	259
Skat af årets resultat	-48.833	-64
Årets resultat	162.903	195
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	162.903	195
Disponeret i alt	162.903	195

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	5.151.889	5.214
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.151.889</u>	<u>5.214</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.151.889</u>	<u>5.214</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15
Andre tilgodehavender	0	4
Periodeafgrænsningsposter	13.868	0
Tilgodehavender i alt	<u>13.868</u>	<u>19</u>
Likvide beholdninger	<u>271.855</u>	<u>138</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>285.723</u>	<u>157</u>
Aktiver i alt	<u>5.437.612</u>	<u>5.371</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80
5 Overført resultat	357.623	195
Egenkapital i alt	437.623	275
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	19.408	10
Hensatte forpligtelser i alt	19.408	10
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.091.993	2.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.091.993	2.406
Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	118
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.984	0
Gæld til associerede virksomheder	2.214.494	2.049
Selskabsskat	38.963	54
Anden gæld	239.147	117
Periodeafgrænsningsposter	0	42
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.888.588	2.680
Gældsforpligtelser i alt	4.980.581	5.086
Passiver i alt	5.437.612	5.371

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Nærtstående parter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

	2015 kr.	2014 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	112.953	154
	<u>112.953</u>	<u>154</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	5.286.578	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.287</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.286.578</u>	<u>5.287</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-72.525	0
Årets afskrivninger	<u>-62.164</u>	<u>-73</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-134.689</u>	<u>-73</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.151.889</u>	<u>5.214</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>6.100.000</u>	<u>6.100.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80</u>
	<u>80.000</u>	<u>80</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	194.720	0
Årets overførte overskud eller underskud	162.903	195
	<u>357.623</u>	<u>195</u>

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	320.000	700.000	2.411.993	2.706
	<u>320.000</u>	<u>700.000</u>	<u>2.411.993</u>	<u>2.706</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.412 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.252 t.kr.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Winthers Holding ApS, Navervænget 1, 4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Winthers Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Winthers Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.