



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 30  
6270 Tønder  
**T** 7472 3636  
**F** 7472 2055  
**E** toender@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Winkler Ejendomme ApS  
Vestergade 8  
6270 Tønder  
CVR nr. 37 75 89 81

Årsrapport for 1. januar 2018 - 31. december 2018  
(3. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 31 / 15 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Henning Hansen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Winkler Ejendomme ApS  
Vestergade 8  
6270 Tønder

CVR-nr.: 37758981  
Stiftet: 31. maj 2016  
Hjemsted: Tønder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henning Hansen  
Thorkild Hansen

**Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 30  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Winkler Ejendomme ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 31. maj 2019

### Direktionen



Henning Hansen



Thorkild Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Winkler Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Winkler Ejendomme ApS for regnskabsåret

1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

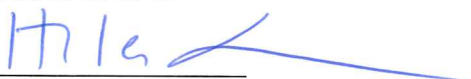
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 31. maj 2019

### Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor  
mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af ejendomsinvestering og udlejning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelser såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og perioden omfatter regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	40%
Småanskaffelser under kr. 13.500	omkostningsført	0%

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnes under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier. De børsnoterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2018

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	150.519	263.275
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-35.117</u>	<u>-35.117</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	115.402	228.158
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-50.017</u>	<u>-49.653</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	65.385	178.505
1. Skat af årets resultat	<u>-14.388</u>	<u>-40.392</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>50.997</u></u>	<u><u>138.113</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>50.997</u>	<u>138.113</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>50.997</u></u>	<u><u>138.113</u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	<u>3.478.024</u>	<u>3.513.141</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.478.024</u>	<u>3.513.141</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><u>3.478.024</u></u>	 <u><u>3.513.141</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>14.401</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>14.401</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>96.347</u>	<u>100.392</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>81.898</u>	<u>82.198</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><u>192.646</u></u>	 <u><u>182.590</u></u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>3.670.670</u></u>	 <u><u>3.695.731</u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	959.381	908.384
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.009.381</u></b>	<b><u>958.384</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
1. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
2. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.419.203</u>	<u>1.527.302</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.419.203</u></b>	<b><u>1.527.302</u></b>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	108.278	107.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.269	10.673
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.129.539</u>	<u>1.091.533</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.242.086</u></b>	<b><u>1.210.045</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>2.661.289</u></b>	 <b><u>2.737.347</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>3.670.670</u></b>	 <b><u>3.695.731</u></b>
 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Medarbejderforhold		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	50.000	0	908.384	958.384
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.997</u>	<u>50.997</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>959.381</u>	<u>1.009.381</u>

## Noter til årsrapporten

Kr.                      Sidste år

### **Note 1. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	14.388	40.392
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	0	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	0	0
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	0	0
 <b>Skat af årets resultat</b>	 14.388	 40.392

### **Note 2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.635.141	1.527.481	108.278	985.612
	1.635.141	1.527.481	108.278	985.612

### **Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

#### Eventualforpligtelser

Ingen

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets bygninger og grund beliggende Storegade 12,  
er tinglyst følgende hæftelser:

Realkreditpantebrev til Realkredit Danmark	1.753.000
Realkreditpantebrev til Realkredit Danmark	1.120.000
Skadesløsbrev til Sydbank A/S	1.500.000
Ejerpantebrev til Winkler Ejendomme ApS	600.000

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.

3.478.024

3.513.141

### **Note 3. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte I regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til  
direktionen.