



**Revisionscentret**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 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 2016 - 31. december 2016

(1. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 29/15 2017

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	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13



# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Winkler Ejendomme ApS

Vestergade 8

6270 Tønder

Telefon: 74 72 21 14

CVR-nr.: 37758981

Stiftet: 31. maj 2016

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **Direktion**

Thorkild Hansen

Henning Hansen

## **Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

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

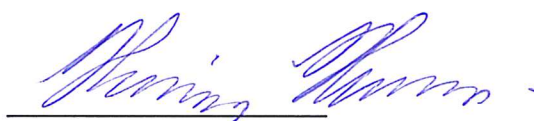
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 29/5 17

- Direktionen**



Thorkild Hansen



Henning 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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorer's 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.

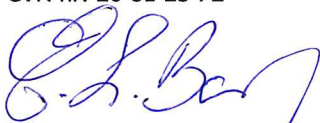
Tønder, den

*29/5 2017*

### Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Egon Løkke Borg

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af ejendomsinvestering og udlejning.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret haft et underskud efter skat på kr. 57.742.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## **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 driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.



### 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	0%
Småanskaffelser under kr. 12.900	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.

#### 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 lovgiv-  
ning 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.  
For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende  
kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-  
ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	125.222
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-101.742</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	23.480
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-78.780</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-55.300
1. Skat af årets resultat	<u>-2.442</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-57.742</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>-57.742</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-57.742</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.
<u>AKTIVER</u>	
<u>Anlægsaktiver</u>	
Grunde og bygninger	<u>3.548.258</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.548.258</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>3.548.258</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>	
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>0</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.548.258</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.
<u>PASSIVER</u>	
<u>Egenkapital</u>	
Virksomhedskapital	50.000
Overkurs ved emission	828.013
Overført resultat	-57.742
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>820.271</u></u></b>
<u>Hensatte forpligtelser</u>	
1. Hensættelser til udskudt skat	<u><u>0</u></u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>	
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.742.180</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.742.180</u></b>
Kreditinstitutter	788.349
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>197.458</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>985.807</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u><u>2.727.987</u></u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u><u>3.548.258</u></u></b>
2. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
3. Medarbejderforhold	

## Noter til årsrapporten

Kr.

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

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>2.442</u>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>0</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>0</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><u>2.442</u></u>

### **Note 2. 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	1.500.000
Ejerpantebrev til Thorkild og Henning Hansen	600.000
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u><u>3.548.258</u></u>

### **Note 3. Medarbejderforhold**

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