

Winkel & Dalberg Ejendomme ApS

*Wiuffsvej 14
4540 Fårevejle*

CVR-nummer: 37763675

ÅRSRAPPORT

1. januar 2021 til 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den _21/_3 2022

Martin Winkel Dalberg

Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårevejle, den 21 / 3 2022

Direktion

Martin Winkel Dalberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Winkel & Dalberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Winkel & Dalberg Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Sj, den 21/3 2022

Grønborg Revision

CVR-nr.: 75076118

Steffen Grønborg
Registreret revisor
mne7040

Selskabet

Winkel & Dalberg Ejendomme ApS
Wiuffsvej 14
4540 Fårevejle

Telefon: 29 47 47 81

CVR-nr.: 37 76 36 75

Stiftet: 31. maj 2016

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kundenr.: 1450

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revisor

Grønborg Revision
Vesterbro 9
4500 Nykøbing Sj

Generelt:

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive forlagsvirksomhed, reklame anden udlejning af boliger, samt dermed beslægtet virksomhed.

Resultatdisponering:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den forventede udvikling:

Der forventes at selskabet vil forøge indtjeningen i efterfølgende år.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet for Winkel & Dalberg Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	15 %
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0 - 10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 - 10 %

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	716.003	347.651
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	191.067-	62.355-
Nedskrivninger omsætningsaktiver.....	4.682-	4.682-
DRIFTSRESULTAT	520.254	280.614
Andre finansielle indtægter	500	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	70.953-	22.667-
Andre finansielle omkostninger	169.430-	66.333-
RESULTAT FØR SKAT	280.371	191.614
1 Skat af årets resultat	47.960-	56.760-
Årets Resultat	232.411	134.854
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	232.411	134.854
DISPONERET I alt	232.411	134.854

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme.....	14.188.439	10.941.405
Materielle anlægsaktiver	14.188.439	10.941.405
Anlægsaktiver	14.188.439	10.941.405
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	9.366	14.048
Varebeholdninger	9.366	14.048
Likvide beholdninger	644.990	628.935
Omsætningsaktiver	654.356	642.983
Aktiver	14.842.795	11.584.388

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	370.924	138.513
3 Egenkapital	410.924	178.513
Hensættelse til udskudt skat	47.960	0
Hensatte forpligtelser	47.960	0
Prioritetsgæld	9.074.852	7.229.218
4 Langfristede gældsforpligtelser	9.074.852	7.229.218
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	463.297	355.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.506.534	3.494.271
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	325.375	312.045
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	103	103
Kortfristede gældsforpligtelser	5.309.059	4.176.657
Gældsforpligtelser	14.383.911	11.405.875
Passiver.....	14.842.795	11.584.388

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	10
Kontant kapitaludvidelse	0	40.000
Overført til frie reserver	0	10-
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Reserve for iværksætterselskab primo	0	1.849
Overført til overskud	0	1.849-
Reserve for iværksætterselskab ultimo	0	0
Overført resultat, primo	138.513	1.800
Årets resultat	232.411	134.854
Overført fra selskabskapital	0	10
Overførsel reserve for opskrivninger	0	1.849
Overført resultat ultimo	370.924	138.513
Egenkapital	410.924	178.513

NOTER

	2021	2020
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	56.760
Regulering af udskudt skat.....	47.960	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	47.960	56.760

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....	11.003.760
Tilgang i årets løb.....	3.438.101
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	14.441.861
Af-/nedskrivninger, primo.....	62.355-
Årets af-/nedskrivninger.....	191.067-
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	253.422-
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	14.188.439

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	40.000	0	40.000
Overført resultat	138.513	232.411	370.924
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	178.513	232.411	410.924

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.584.457	9.538.149	463.297	7.180.178
	<u>7.584.457</u>	<u>9.538.149</u>	<u>463.297</u>	<u>7.180.178</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 9.538.148 er der givet pant i grunde og bygninger optaget til regnskabsmæssig værdi kr. 14.188.439.

Der er ikke os bekendt øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

6 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejer af ApS kapitalen nominelt kr. 40.000.

SD Invest Group ApS, Wiuffsvej 14, 4540 Fårevejle.

Ejerandel: 49%

Malusi Invest ApS, Wiuffsvej 14, 4540 Fårevejle

Ejerandel: 51%