

Winkel & Dalberg Ejendomme ApS

*Wiuffsvej 14
4540 Fårevejle*

CVR-nummer: 37763675

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 til 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2023

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 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårevejle, den 30 / 5 2023

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 2022 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 30 / 5 2023

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
Direktion	Martin Winkel Dalberg
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.

Selskabet har i regnskabsåret valgt at ændre opgørelsesprincip på værdien af ejendommene, fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdimetoden efter den afkastbaserede model. Se i øvrigt anvendt regnskabspraksis.

Der har ikke i øvrigt 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 have uændret indtjening i efterfølgende år.

Fravalg af revision

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

GENERELT

Årsregnskabet for Winkel & Dalberg Ejendomme ApS for 2022 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Udlejningsejendomme blev hidtil indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Praksis er ændret til indregning til dagsværdi efter den afkastbaserede model.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 3 og egenkapitalopgørelsen og udgør kr. 197.669 efter fradrag af udskudt skat i forøgelse af egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 617.505. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 26.053, hvorefter årets resultat efter skat forøges med kr. 591.452. Balancesummen forøges med kr. 870.927, mens egenkapitalen pr. 31. december 2022 forøges med kr. 789.121, incl effekt på primo.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Fra og med indeværende regnskabsår er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende værdiansættelsen af udlejningsejendomme til dagsværdi efter afkastbaseret model.

Sammen med resultat af udlejningen vil løbende værdiændringer af ejendommene give et mere nøjagtigt billede af selskabets resultat og status.

Da ejendomme opgjort efter dagsværdi ikke afskrives, er tidligere års afskrivninger kr. 253.422 tilbageført over egenkapitalen med fradrag af skat.

Ejendommene blev optaget i årsregnskabet i 2021 til kr. 14.188.439. I 2022 er ejendommene optaget til kr. 14.822.528 til dagsværdi. En forskel på kr. 634.089.

Der er i 2022 foretaget en dagsværdiregulering på kr. 371.843.

Der er ikke foretaget andre ændringer af regnskabsmæssige skøn.

Sammenligningstal er ikke tilpasset de ændrede regnskabsmæssige skøn.

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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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

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

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 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 kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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	0 år	100 %
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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Optagelse af investeringsejendomme efter den afkastbaserede model er en ændring i forhold til sidste år, hvor ejendommene blev optaget til kostpris med fradrag af levetidsafskrivninger. Konsekvenserne af ændringerne er beskrevet andet sted i anvendt regnskabspraksis.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	932.926	716.002
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	191.066-
Nedskrivninger omsætningsaktiver.....	4.682-	4.682-
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	928.244	520.254
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	371.843	0
DRIFTSRESULTAT	1.300.087	520.254
Andre finansielle indtægter	0	500
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	89.872-	70.953-
Andre finansielle omkostninger	225.481-	169.430-
RESULTAT FØR SKAT	984.734	280.371
2 Skat af årets resultat	112.928-	47.960-
Årets Resultat	871.806	232.411
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	871.806	232.411
DISPONERET I alt	871.806	232.411

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringsejendomme.....	14.822.528	14.188.439
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	2
Materielle anlægsaktiver	14.822.528	14.188.441
Anlægsaktiver	14.822.528	14.188.441
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	4.684	9.366
Varebeholdninger	4.684	9.366
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	212.715	0
Tilgodehavender	212.715	0
Likvide beholdninger	830.537	644.988
Omsætningsaktiver	1.047.936	654.354
Aktiver	15.870.464	14.842.795

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	1.440.399	370.924
4 Egenkapital	1.480.399	410.924
Hensættelse til udskudt skat	81.805	47.960
Hensatte forpligtelser	81.805	47.960
Prioretetsgæld	8.607.441	9.074.852
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.607.441	9.074.852
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	467.404	463.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.596.406	4.506.534
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	134.836	0
Anden gæld	488.320	325.375
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	103	103
Kortfristede gældsforpligtelser	5.700.819	5.309.059
Gældsforpligtelser	14.308.260	14.383.911
Passiver.....	15.870.464	14.842.795

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE



	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	370.924	138.513
Årets resultat	871.806	232.411
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	197.669	0
Overført resultat ultimo.....	1.440.399	370.924
Egenkapital	1.480.399	410.924

	2022	2021
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	371.843	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	371.843	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	134.836	0
Regulering af udskudt skat	21.908-	47.960
Skat af årets resultat i alt.....	112.928	47.960
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	14.441.861	0
Tilgang i årets løb.....	8.824	0
Kostpris 31. december 2022	14.450.685	0
Årets opskrivninger	371.843	0
Opskrivninger 31. december 2022	371.843	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	253.422-	0
Korrektion af tidligere nedskrivning	253.422	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	14.822.528	0

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	370.924	197.669	871.806	1.440.399
	<u>410.924</u>	<u>197.669</u>	<u>871.806</u>	<u>1.480.399</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioretetsgæld	9.538.148	9.074.845	467.404	6.695.951
	<u>9.538.148</u>	<u>9.074.845</u>	<u>467.404</u>	<u>6.695.951</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 9.074.844 er der givet pant i grunde og bygninger optaget til regnskabsmæssig værdi kr. 14.822.528.

Der er ikke os bekendt øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7 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%