

**Winther Estates ApS**

**Refshalevej 325**

**1432 København K**

**CVR-nr. 43 08 59 48**

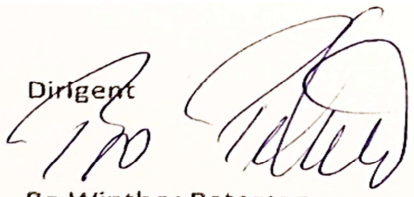
**Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 22. juni 2024

Dirigent

  
**Bo Winther Petersen**

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Winther Estates ApS

Refshalevej 325

1432 København K

CVR-nr.: 43 08 59 48

Hjemstedskommune: København

### Direktion

Bo Winther Petersen

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Winther Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet.

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

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 22. juni 2024

### Direktion

Bo Winther Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af Winther Estates ApS

Til den daglige ledelse i Winther Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Winther Estates ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 grundlag af virksomhedens 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 vedrørende 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København, den 22. juni 2024

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og renovering af ejendomme i ind- og udland, for efterfølgende udlejning, drift eller videresalg samt heraf beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 37.413 efter skat, hvilket er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 12.406.506 og en egenkapital på kr. -115.423.

Selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen jfr. omtalen af den økonomiske situation m.v. i note 1 i årsregnskabet.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling i regnskabsåret 2023.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v...

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af modtagne udbytter, der indregnes, når selskabet har erhvervet endelig ret hertil, hvilket typisk er på tidspunktet for afholdelse af generalforsamling i den tilknyttede virksomhed.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat**

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet foreslår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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:

Bygninger	30 - 50	år
-----------	---------	----

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheders og associerede virksomheders netto-aktiver

Udbytte fra kapitalandele indtægtes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



### **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.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	34.779	-48.281
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-132.915
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>34.779</b>	<b>-181.196</b>
3 Andre finansielle indtægter	31.093	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	0	-5.541
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>65.872</b>	<b>-186.737</b>
4 Skat af ordinært resultat	-28.459	-6.099
<b>Årets resultat</b>	<b>37.413</b>	<b>-192.836</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	37.413	-192.836
	<b>37.413</b>	<b>-192.836</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	9.590.839	9.590.839
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.590.839</b>	<b>9.590.839</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.917.500	1.500.000
Udlån associerede virksomheder	750.000	0
<b>6 Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.667.500</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>12.258.339</b>	<b>11.090.839</b>
Likvide beholdninger	148.167	1.006.457
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>148.167</b>	<b>1.006.457</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.406.506</b>	<b>12.097.296</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-155.423	-192.836
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>-115.423</b>	<b>-152.836</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.456.653	12.184.600
Selskabsskat	5.843	6.099
Anden gæld	59.433	59.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.521.929</b>	<b>12.250.132</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>12.521.929</b>	<b>12.250.132</b>
<b>Passiver</b>	<b>12.406.506</b>	<b>12.097.296</b>
		<b>Note</b>
Økonomisk Situation		1
Pantsætninger og sikkerheder		7
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		8

**Egenkapitalopgørelse for 2022**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	40.000			40.000
Overført resultat	0		-192.836	-192.836
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>-192.836</u>	<u>-152.836</u>

**Egenkapitalopgørelse for 2023**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	40.000			40.000
Overført resultat	-192.836		37.413	-155.423
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>-152.836</u>	<u>0</u>	<u>37.413</u>	<u>-115.423</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	40	1.000	40.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 1 Økonomisk situation

Selskaber har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Kapitalen forventes genetableret gennem driftsmæssige overskud i de kommende år.

### 2 Personaleomkostninger

2023

2022

kr.

kr.

Selskabet har ingen ansatte.

### 3 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	31.093	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	-5.541
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
	<hr/>	<hr/>
I alt	<u>31.093</u>	<u>-5.541</u>

### 4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	0	0
Skat af udenlandsk virksomhed	28.459	6.099
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<hr/>	<hr/>
I alt	<u>28.459</u>	<u>6.099</u>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2023	9.590.839
Tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>9.590.839</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Årets opskrivninger	0
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
	<hr/>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	0
	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>9.590.839</b>
	<hr/> <hr/>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	0
	<hr/> <hr/>

**6 Finansielle anlægsaktiver**

**Kapitalandele  
i associerede  
virksomheder  
kr.**

Kostpris 1. januar 2023	1.500.000
Tilgang	417.500
Afgang	0

**Kostpris 31. december 2023** **1.917.500**

Nettoopskrivninger 1. januar 2023	0
Tilbageførsel nedskrivning	0
Andel i årets resultat	0
Udloddet udbytte	0

**Nettoopskrivninger 31. december 2023** **0**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023** **1.917.500**

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023 **1.500.000**

Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill 0

	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi</b>
Havnen Dageløkke ApS	3.982.050	-1.090.721	25 %	1.917.500

Selskabet har hjemsted i Danmark.



## **7 Pantsætninger og sikkerheder**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

## **8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JVJ 9699 ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Bjørn Vinther Petersen

Direktør

Serienummer: 28e70e96-9bd6-4189-ac13-09fc126d978a

IP: 80.160.xxx.xxx

2024-06-26 13:18:58 UTC



## Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 2.107.xxx.xxx

2024-06-26 15:14:33 UTC



## Bo Bjørn Vinther Petersen

Dirigent

Serienummer: 28e70e96-9bd6-4189-ac13-09fc126d978a

IP: 80.160.xxx.xxx

2024-06-26 15:15:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: N6T26-NCMVA-OWUJ7-DNWT3-LE7LZ-IY3E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**