
Jens Winther Ejendomme ApS

Maglegårdsvej 5, 4000 Roskilde

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 31 57 84 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/1 2025

Jens Winther
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Jens Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. januar 2025

Direktion

Jens Winther
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jens Winther Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 6. januar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet Jens Winther Ejendomme ApS
Maglegårdsvej 5
4000 Roskilde
CVR-nr: 31 57 84 77
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion Jens Winther

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		3.131.078	2.736.405
Personaleomkostninger	2	-474.000	-744.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-684.372	-683.474
Andre driftsomkostninger		0	-37.000
Resultat før finansielle poster		1.972.706	1.271.931
Finansielle indtægter	4	33.412	12.459
Finansielle omkostninger		-744.201	-1.247.339
Resultat før skat		1.261.917	37.051
Skat af årets resultat	5	-277.610	-1.125
Årets resultat		984.307	35.926

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	450.000
Overført resultat	984.307	-414.074
	984.307	35.926

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		45.736.943	46.361.418
Materielle anlægsaktiver	6	45.736.943	46.361.418
Anlægsaktiver		45.736.943	46.361.418
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.784.433	1.527.513
Periodeafgrænsningsposter		63.108	90.026
Tilgodehavender		1.847.541	1.617.539
Likvide beholdninger		24.186	33.306
Omsætningsaktiver		1.871.727	1.650.845
Aktiver		47.608.670	48.012.263

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.104.986	22.120.679
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	450.000
Egenkapital		23.229.986	22.695.679
Hensættelse til udskudt skat	7	7.101.881	7.130.753
Hensatte forpligtelser		7.101.881	7.130.753
Gæld til realkreditinstitutter		13.643.711	14.192.931
Selskabsskat		306.482	47.872
Deposita		2.069.929	2.033.602
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.020.122	16.274.405
Gæld til realkreditinstitutter	8	545.417	500.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		421.339	442.738
Selskabsskat		47.872	474.122
Anden gæld		242.053	494.531
Kortfristede gældsforpligtelser		1.256.681	1.911.426
Gældsforpligtelser		17.276.803	18.185.831
Passiver		47.608.670	48.012.263
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	22.120.679	450.000	22.695.679
Betalt ordinært udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	0	984.307	0	984.307
Egenkapital 30. september	125.000	23.104.986	0	23.229.986

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

2. Personaleomkostninger

Lønninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	474.000	744.000
	474.000	744.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	684.372	683.474
	684.372	683.474

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	33.412	12.459
	33.412	12.459

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	306.482	32.727
	-28.872	-31.602
	277.610	1.125

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	55.848.958
Tilgang i årets løb	59.897
Kostpris 30. september	<u>55.908.855</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	9.487.540
Årets afskrivninger	684.372
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>10.171.912</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>45.736.943</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

7. Hensættelse til udskudt skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	7.101.200	7.124.619
Låneomkostninger	-13.203	-13.672
Periodeafgrænsningsposter	13.884	19.806
	<u>7.101.881</u>	<u>7.130.753</u>

2023/24	2022/23
DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.259.008	11.989.000
Mellem 1 og 5 år	2.384.703	2.203.931
Langfristet del	13.643.711	14.192.931
Inden for 1 år	545.417	500.035
	<u>14.189.128</u>	<u>14.692.966</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	306.482	47.872
Langfristet del	<u>306.482</u>	<u>47.872</u>
Inden for 1 år	47.872	474.122
	<u>354.354</u>	<u>521.994</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.069.929	2.033.602
Langfristet del	<u>2.069.929</u>	<u>2.033.602</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.069.929</u>	<u>2.033.602</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.736.943	46.361.418
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for Jens Winther Automobile A/S og Jens Winther Ejendomme ApS' mellemværende med Jyske Bank er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 5.500.00, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	45.736.943	46.361.418

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Winther Automobile A/S' engagement med Handelsbanken.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Winther Junior Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå selskabets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.