

Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen

CVR-nr. 11 96 84 81

**Årsrapport for 2017
(30. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2018

Bjarne Fjord Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 22. maj 2018

Direktion

Bjarne Fjord Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolind, den 22. maj 2018

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34151

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen Vinkelvej 10 6600 Vejen
	CVR-nr.: 11 96 84 81
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 1. januar 1988
	Regnskabsår: 30. regnskabsår
	Hjemsted: Vejen
Direktion	Bjarne Fjord Thomsen
Revisor	Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolind Midtpunkt 3, 1. 8560 Kolind
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejnings- og investeringsaktivitet og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 254.498, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.537.274.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitet eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		621.273	627.393
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-88.580</u>	<u>-79.099</u>
Resultat før finansielle poster		532.693	548.294
Finansielle indtægter		42.058	48.512
Finansielle omkostninger		<u>-243.253</u>	<u>-406.902</u>
Resultat før skat		331.498	189.904
Skat af årets resultat	1	<u>-77.000</u>	<u>-47.984</u>
Årets resultat		<u>254.498</u>	<u>141.920</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		<u>148.698</u>	<u>38.520</u>
		<u>254.498</u>	<u>141.920</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>12.932.414</u>	<u>8.680.690</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>12.932.414</u>	<u>8.680.690</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.932.414</u>	<u>8.680.690</u>
Andre tilgodehavender		5.903	0
Selskabsskat		<u>114</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.017</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>12.495</u>	<u>10.960</u>
Værdipapirer		<u>12.495</u>	<u>10.960</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.693.544</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.512</u>	<u>1.704.504</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.950.926</u></u>	<u><u>10.385.194</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.231.474	2.082.777
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital		<u>2.537.274</u>	<u>2.386.177</u>
Hensættelse til udskudt skat		969.000	892.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>969.000</u>	<u>892.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.720.137	5.394.732
Andre kreditinstitutter		988.334	44.059
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>8.708.471</u>	<u>5.438.791</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	395.024	452.992
Kreditinstitutter		81.000	100.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Selskabsskat		0	5.862
Anden gæld		140.157	986.872
Periodeafgrænsningsposter		0	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>736.181</u>	<u>1.668.226</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.444.652</u>	<u>7.107.017</u>
Passiver i alt		<u>12.950.926</u>	<u>10.385.194</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	2.082.776	103.400	2.386.176
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	148.698	105.800	254.498
Egenkapital 31. december 2017	200.000	2.231.474	105.800	2.537.274

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	2.044.257	101.200	2.345.457
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	38.520	103.400	141.920
Egenkapital 31. december 2016	200.000	2.082.777	103.400	2.386.177

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	5.984
Årets udskudte skat	<u>77.000</u>	<u>42.000</u>
	<u>77.000</u>	<u>47.984</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	72.930	41.779
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	3.618	6.098
Afrundinger	<u>452</u>	<u>107</u>
	<u>77.000</u>	<u>47.984</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		9.078.253
Tilgang i årets løb		<u>4.340.304</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>13.418.557</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		397.563
Årets afskrivninger		<u>88.580</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>486.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>12.932.414</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.638.495	8.082.428	362.291	6.396.783
Andre kreditinstitutter	253.288	1.021.067	32.733	0
	5.891.783	9.103.495	395.024	6.396.783

4 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet kaution for Sydjysk Reservedele A/S' og S.Burchardt Nielsen Autodele A/S's engagementer med pengeinstitut.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.082, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 12.932.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 4 mio. kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 4 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld.

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.”

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 78.156.99.143

2018-06-07 13:49:12Z

NEM ID 

Bjarne Fjord Thomsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-185874000159

IP: 185.125.221.139

2018-06-07 18:22:12Z

NEM ID 

Bjarne Fjord Thomsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-185874000159

IP: 185.125.221.139

2018-06-07 18:22:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GQ4NC-0VHYV-C6KBN-HVCOP-U7GUP-OWTIW

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 tidsstemplet 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/validate>