

Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen

**Vinkelvej 10
6600 Vejen**

CVR-nr. 11 96 84 81

**Årsrapport for 2022
(35. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. juli 2023

Bjarne Fjord Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 30. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Herning, den 30. juni 2023

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 2022

Stiftet: 1. januar 1988

Regnskabsår: 35. regnskabsår

Hjemsted: Vejen

Direktion

Bjarne Fjord Thomsen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nygade 4B
7400 Herning

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 2022 udviser et overskud på kr. 135.708, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.760.586.

Ledelsen har, i regnskabsåret valgt at opskrive grunde og bygninger til dagsværdi. Opskrivningen er sket over egenkapitalen og indvirker derfor ikke på årets resultat.

Opskrivningen indvirker på egenkapitalen med en bunden reserve for opskrivninger på 4.683 tkr. efter udskudt skat, balancesummen øgers med 6.004 tkr. og udskudt skat øges med 1.321 tkr.

Selskabets ledelse af indvilget i at imødekomme lejernes ønske om en midlertidig huslejereduktion. Dette påvirker årets resultat negativt.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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, 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til vurderet dagsværdi ifølge mæglervurderinger og 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.

Årets opskrivninger til dagsværdi med fradrag af den udskudte skat der hviler på opskrivninger indregnes på reserve for opskrivninger under egenkapitalen. Reserven reguleres løbende med reguleringer af opskrivninger og reduceres løbende med afskrivninger på de foretagne opskrivninger.

Reserven opløses eller formindskes, i det omfang de opskrevne aktiver realiseres eller udgår af driften, nedskrives på grund af en lavere genindvindingsværdi eller tilbageføres på grund af ændringer i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	74 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

I reserve for opskrivninger indregnes årets opskrivninger til dagsværdi med fradrag af den udskudte skat, der hviler på opskrivningen samt afskrivninger på de foretagne opskrivninger.

Reserven opløses eller formindskes, i det omfang de opskrevne aktiver realiseres eller udgår af driften, nedskrives på grund af en lavere genindvindingsværdi eller tilbageføres på grund af ændringer i regnskabsmæssige skøn.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 til netrealisationsværdi.

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 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 nettoprovenuet 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 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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		485.066	1.067.501
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-145.961</u>	<u>-145.961</u>
Resultat før finansielle poster		339.105	921.540
Finansielle indtægter		91.110	54.548
Finansielle omkostninger		<u>-253.507</u>	<u>-227.330</u>
Resultat før skat		176.708	748.758
Skat af årets resultat	1	<u>-41.000</u>	<u>-164.454</u>
Årets resultat		<u>135.708</u>	<u>584.304</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>17.908</u>	<u>469.904</u>
		<u>135.708</u>	<u>584.304</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>18.800.000</u>	<u>12.942.026</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.800.000</u>	<u>12.942.026</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.800.000</u>	<u>12.942.026</u>
Andre tilgodehavender		1.335.115	1.409.358
Selskabsskat		<u>132</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.335.247</u>	<u>1.409.358</u>
Værdipapirer		<u>14.630</u>	<u>10.340</u>
Værdipapirer		<u>14.630</u>	<u>10.340</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.349.877</u>	<u>1.419.698</u>
Aktiver i alt		<u>20.149.877</u>	<u>14.361.724</u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		4.683.069	0
Overført resultat		3.759.717	3.741.809
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		8.760.586	4.056.209
Hensættelse til udskudt skat		2.643.866	1.282.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.643.866	1.282.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.015.088	6.393.189
Andre kreditinstitutter		460.391	550.925
Anden gæld		60.916	252.714
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.536.395	7.196.828
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	479.390	476.219
Kreditinstitutter		1.158.503	835.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	19.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		95.141	0
Selskabsskat		0	113.347
Anden gæld		347.996	274.576
Kortfristede gældsforpligtelser		2.209.030	1.826.687
Gældsforpligtelser i alt		8.745.425	9.023.515
Passiver i alt		20.149.877	14.361.724
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	0	3.741.809	114.400	4.056.209
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Årets opskrivning	0	6.003.935	0	0	6.003.935
Årets resultat	0	0	17.908	117.800	135.708
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.320.866	0	0	-1.320.866
Egenkapital 31. december 2022	200.000	4.683.069	3.759.717	117.800	8.760.586

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	3.271.905	113.000	3.584.905
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	469.904	114.400	584.304
Egenkapital 31. december 2021	200.000	3.741.809	114.400	4.056.209

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	113.454
Årets udskudte skat	<u>41.000</u>	<u>51.000</u>
	<u>41.000</u>	<u>164.454</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	38.876	164.727
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1.866	-548
Afrundinger	<u>258</u>	<u>275</u>
	<u>41.000</u>	<u>164.454</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>13.997.305</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>13.997.305</u>
Årets opskrivninger		<u>6.003.935</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>6.003.935</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		1.055.279
Årets afskrivninger		<u>145.961</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>1.201.240</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>18.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		<u>12.796.065</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.779.920	6.404.990	389.902	4.624.197
Andre kreditinstitutter	640.413	549.879	89.488	188.498
Anden gæld	252.714	60.916	0	0
	7.673.047	7.015.785	479.390	4.812.695

4 Eventualforpligtelser

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. 6.405 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 18.800

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 5 mio. kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 4 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld.

6 Oplysning om dagsværdi

Materielle anlægsaktiver

	2022 kr.
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>4.683.069</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>18.800.000</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.
Oplysning om dagsværdi (fortsat)	
Værdipapirer	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.290</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.630</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarne Fjord Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Fjord Thomsen
Direktør
ID: b887cc9f-10b6-4f7c-9d54-2a569d130d65
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 17:28:11
Underskrevet med MitID



Jens Villemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
ID: 12a273ad-c86b-49b7-91d7-60b22fb40bb7
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 17:35:27
Underskrevet med MitID



Bjarne Fjord Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Fjord Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: b887cc9f-10b6-4f7c-9d54-2a569d130d65
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 19:20:14
Underskrevet med MitID



Bjarne Fjord Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarne Fjord Thomsen
Dirigent
ID: b887cc9f-10b6-4f7c-9d54-2a569d130d65
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2023 kl.: 08:31:20
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a07eedwuyjnJ250396203

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.