

# **Ejendomsanpartsselskabet Vinkel- vej 10, Vejen**

**Vinkelvej 10  
6600 Vejen**

**CVR-nr. 11 96 84 81**

**Årsrapport for 2020  
(33. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. juli 2021

---

**Bjarne Fjord Thomsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. juni 2021

### **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 2020 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 25. juni 2021

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 2020

Stiftet: 1. januar 1988

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Vejen

### Direktion

Bjarne Fjord Thomsen

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kolind Midtpunkt 3, 1.  
8560 Kolind

## **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 2020 udviser et overskud på kr. 558.837, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.584.905.

### **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 2020 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 2020 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 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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, 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.

### **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 til netto realisationsværdi.

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.

## **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.052.121</b>	<b>1.006.235</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-145.961</u>	<u>-145.961</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>906.160</b>	<b>860.274</b>
Finansielle indtægter		30.000	29.703
Finansielle omkostninger		<u>-216.195</u>	<u>-458.052</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>719.965</b>	<b>431.925</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-161.128</u>	<u>-99.748</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>558.837</u></b>	<b><u>332.177</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		113.000	0
Overført resultat		<u>445.837</u>	<u>332.177</u>
		<b><u>558.837</u></b>	<b><u>332.177</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>13.087.987</u>	<u>13.233.948</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>13.087.987</b></u>	<u><b>13.233.948</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.087.987</b></u>	<u><b>13.233.948</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>512.593</u>	<u>111</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>512.593</b></u>	<u><b>111</b></u>
Værdipapirer		<u>6.725</u>	<u>6.990</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>6.725</b></u>	<u><b>6.990</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>519.318</b></u>	<u><b>7.101</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>13.607.305</b></u>	<u><b>13.241.049</b></u>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.271.905	2.826.068
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.584.905</u></b>	<b><u>3.026.068</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.231.000	1.176.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.231.000</u></b>	<b><u>1.176.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.768.214	7.139.795
Andre kreditinstitutter		640.386	733.262
Anden gæld		252.714	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.661.314</u></b>	<b><u>7.873.057</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	474.076	465.354
Kreditinstitutter		290.637	269.397
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.100	22.000
Selskabsskat		106.128	531
Anden gæld		132.145	300.642
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.130.086</u></b>	<b><u>1.165.924</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.791.400</u></b>	<b><u>9.038.981</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.607.305</u></b>	<b><u>13.241.049</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	2.826.068	0	3.026.068
Årets resultat	0	445.837	113.000	558.837
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>3.271.905</b>	<b>113.000</b>	<b>3.584.905</b>

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	2.493.891	108.000	2.801.891
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	332.177	0	332.177
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>2.826.068</b>	<b>0</b>	<b>3.026.068</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	106.128	748
Årets udskudte skat	<u>55.000</u>	<u>99.000</u>
	<b><u>161.128</u></b>	<b><u>99.748</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	158.392	95.024
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	3.607	3.906
Afrundinger	<u>-871</u>	<u>818</u>
	<b><u>161.128</u></b>	<b><u>99.748</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>13.997.305</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>13.997.305</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		763.357
Årets afskrivninger		<u>145.961</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>909.318</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>13.087.987</u></b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.520.661	7.151.802	383.588	5.426.656
Andre kreditinstitutter	817.750	730.874	90.488	273.910
Anden gæld	0	252.714	0	0
	<b>8.338.411</b>	<b>8.135.390</b>	<b>474.076</b>	<b>5.700.566</b>

### 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. 7.152 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 13.088.

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.



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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-185874000159  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 17:36:27  
Underskrevet med NemID

## Jens Villemann

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 12466187  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 18:52:12  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Fjord Thomsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-185874000159  
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2021 kl.: 07:59:55  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8afdebednpg242690638

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](http://www.esignatur.dk).