

**Årsrapport for 2023**

---

**Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen**

**Vinkelvej 10, 6600 Vejen**

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

**(36. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. juni 2024

---

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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. juni 2024

### **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 2023 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 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 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 27. juni 2024

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

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Vinkelvej 10, Vejen  
Vinkelvej 10  
6600 Vejen

CVR-nr.: 11 96 84 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. januar 1988

Regnskabsår: 36. 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 2023 udviser et overskud på DKK 634.365, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.242.804.

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 4.649 tkr. efter udskudt skat.

### 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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20 år	74 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspriisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.062.973</b>	<b>485.066</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-145.961</u>	<u>-145.961</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>917.012</b>	<b>339.105</b>
Finansielle indtægter		35.889	91.110
Finansielle omkostninger		<u>-271.530</u>	<u>-253.507</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>681.371</b>	<b>176.708</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-47.006</u>	<u>-41.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>634.365</u></b>	<b><u>135.708</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Overført resultat		<u>512.365</u>	<u>17.908</u>
		<b><u>634.365</u></b>	<b><u>135.708</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>16.045.901</u>	<u>18.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.045.901</u></b>	<b><u>18.800.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.045.901</u></b>	<b><u>18.800.000</u></b>
Andre tilgodehavender		2.571.581	1.335.115
Selskabsskat		<u>184</u>	<u>132</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.571.765</u></b>	<b><u>1.335.247</u></b>
Værdipapirer		<u>14.680</u>	<u>14.630</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>14.680</u></b>	<b><u>14.630</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.586.445</u></b>	<b><u>1.349.877</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>18.632.346</u></b>	<b><u>20.149.877</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		2.648.721	4.683.069
Overført resultat		4.272.083	3.759.717
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.242.804</u></b>	<b><u>8.760.586</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.024.000	2.643.866
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.024.000</u></b>	<b><u>2.643.866</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.633.884	6.015.088
Andre kreditinstitutter		384.866	460.391
Anden gæld		2.000.000	60.916
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>8.018.750</u></b>	<b><u>6.536.395</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	475.589	479.390
Kreditinstitutter		38.714	1.158.503
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.500	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		196.278	95.141
Selskabsskat		93.082	0
Anden gæld		261.629	347.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.346.792</u></b>	<b><u>2.209.030</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.365.542</u></b>	<b><u>8.745.425</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.632.346</u></b>	<b><u>20.149.877</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	4.683.069	3.759.718	117.800	8.760.587
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	0	512.365	122.000	634.365
Skat af egenkapitalbevægelser	0	573.790	0	0	573.790
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-2.608.138	0	0	-2.608.138
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>2.648.721</b>	<b>4.272.083</b>	<b>122.000</b>	<b>7.242.804</b>

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	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
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>4.683.069</b>	<b>3.759.717</b>	<b>117.800</b>	<b>8.760.586</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	93.082	0
Årets udskudte skat	-619.866	1.361.866
	<b><u>-526.784</u></b>	<b><u>1.361.866</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	47.006	41.000
Skat af egenkapitalbevægelser	-573.790	1.320.866
	<b><u>-526.784</u></b>	<b><u>1.361.866</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		13.997.305
Kostpris 31. december 2023		13.997.305
Opskrivninger 1. januar 2023		6.003.935
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		-2.608.138
Opskrivninger 31. december 2023		3.395.797
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		1.201.240
Årets afskrivninger		145.961
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		1.347.201
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>16.045.901</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		<u>12.650.104</u>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.404.990	6.026.985	393.101	4.218.009
Andre kreditinstitutter	549.879	467.354	82.488	50.789
Anden gæld	60.916	2.000.000	0	0
	<b>7.015.785</b>	<b>8.494.339</b>	<b>475.589</b>	<b>4.268.798</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. 6.216 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 16.045

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.



## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>6 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>2.648.721</u>	<u>4.683.069</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.045.901</u>	<u>18.800.000</u>
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>50</u>	<u>4.290</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.680</u>	<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: 30-06-2024 kl.: 08:00:01  
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: 30-06-2024 kl.: 08:00:01  
Underskrevet med MitID



## Jens Villemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
På vegne af Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartners...  
ID: 12a273ad-c86b-49b7-91d7-60b22fb40bb7  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 08:39:47  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ad5535SXRnu251908314

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).