

*Vinkelvej ApS  
Vinkelvej 9  
6100 Haderslev*

*CVR-nr.: 29 60 14 45*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(10. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/6 2016

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Vinkelvej ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 6. juni 2016

### **Direktion**

Tim Jørgensen

**Til den daglige ledelse i Vinkelvej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vinkelvej ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 6. juni 2016

ND REVISION VOJENS  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR 31611962

Carsten Feidenhansl HD  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Vinkelvej ApS Vinkelvej 9 6100 Haderslev
	Telefon: 70 22 80 70 CVR-nr.: 29 60 14 45 Stiftet: 24. maj 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 30078720
<b>Direktion</b>	Tim Jørgensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 5-7 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	Michael Lund Lassen, Vinkelvej 11A, 6100 Haderslev Timco Danmark ApS, Vinkelvej 9, 6100 Haderslev
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktivitet er at erhverve og administrere fast ejendom og drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at erhverve og administrere fast ejendom og drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er indregnet og målt til kapitalværdi på basis af forventet afkast ved fuld udlejning. Der er usikkerhed om selskabets muligheder for at opnå fuld udlejning på kort sigt. Selskabets ledelse har igangsat tiltag med henblik på at opnå fuld udlejning. Med de usikkerheder der er forbundet med fremtidige forventninger, er det ledelsens vurdering af fuld udlejning i henhold til afkastberegningen vil være mulig på kort sigt. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Selskabets mellemregninger med anpartshaverne er i årets løb ikke blevet forrentet på grund af uoverensstemmelser omkring forudsætningerne herfor. Når man er nået til enighed herom vil mellemregningerne blive forrentet igen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>279.523</b>	<b>364</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-145.600	-271
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme .....	-24.197	-16
Andre finansielle omkostninger.....	-111.670	-120
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.944</b>	<b>-43</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.944</b>	<b>-43</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-1.944	-43
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.944</b>	<b>-43</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
Investeringsejendomme .....	7.304.400	7.450
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.304.400</b>	<b>7.450</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.304.400</b>	<b>7.450</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	28.948	108
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>28.948</b>	<b>108</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>28.948</b>	<b>108</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.333.348</b>	<b>7.558</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Overført resultat.....	-2.177.387	-2.176
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-1.977.387</b>	<b>-1.976</b>
Prioritetsgæld.....	4.379.729	4.356
Gæld til associerede virksomheder.....	1.659.379	1.659
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.039.108</b>	<b>6.015</b>
Kreditinstitutter.....	36.981	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.622	0
Gæld til associerede virksomheder.....	2.620.509	2.857
Anden gæld.....	120.321	157
Periodeafgrænsningsposter.....	15.000	30
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	474.194	474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.271.627</b>	<b>3.519</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>9.310.735</b>	<b>9.534</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>7.333.348</b>	<b>7.558</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	-2.175.443	-1.944	-2.177.387
	<u><b>-1.975.443</b></u>	<u><b>-1.944</b></u>	<u><b>-1.977.387</b></u>
	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	4.481.000	4.379.729	4.481.000
Gæld til associerede virksomheder .....	1.659.379	1.659.379	1.659.379
	<u><b>6.140.379</b></u>	<u><b>6.039.108</b></u>	<u><b>6.140.379</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.481.000 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 7.304.400 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 2.150.000 DKK.

Der er udstedt ejerpantebrev på nom 1.400.000 som er deponeret til sikkerhed for gæld til den ene kapitalejer. Ejerpantebrevet er med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

## GENERELT

Årsregnskabet for Vinkelvej ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.