



TØNDER REVISION

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND · VOJENS



Vinkelvej ApS

Vinkelvej 9

6100 Haderslev

CVR-nr. 29 60 14 45

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

Tim Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	6
Balance pr. 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vinkelvej ApS.

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.

Haderslev, den 28. juni 2021

Direktion

Tim Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Vinkelvej ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vinkelvej ApS 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.

Vojens, den 28. juni 2021

Tønder Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen
registreret revisor
MNE-nr. mne15969

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vinkelvej ApS Vinkelvej 9 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 29 60 14 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Tim Jørgensen
Revisor	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Østergade 28 6500 Vojens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastbaseret model med forrentning på 7,0% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 480.446, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.547.141.

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

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Moderselskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring for den ansvarlige lånekapital på kr. 2.828.113. Vi henviser til note 1 i årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		298.543	225.294
Finansielle omkostninger	3	<u>-123.611</u>	<u>-126.077</u>
Resultat før skat		174.932	99.217
Skat af årets resultat	4	<u>305.514</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>480.446</u>	<u>99.217</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>480.446</u>	<u>99.217</u>
		<u>480.446</u>	<u>99.217</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.753	0
Andre tilgodehavender		0	6.914
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>305.514</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>333.267</u>	<u>6.914</u>
Likvide beholdninger		<u>4.785</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>338.052</u>	<u>6.914</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.438.052</u></u>	<u><u>7.106.914</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-1.747.141	-2.227.588
Egenkapital		-1.547.141	-2.027.588
Ansvarlig lånekapital		2.828.113	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.533.480	3.759.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.751.023
Selskabsdeltagere og ledelse		1.659.379	1.659.379
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.020.972	8.170.300
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	228.328	223.200
Banker		0	47.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.219	69.365
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		488.347	483.096
Anden gæld		169.327	140.762
Kortfristede gældsforpligtelser		964.221	964.202
Gældsforpligtelser i alt		8.985.193	9.134.502
Passiver i alt		7.438.052	7.106.914
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	-2.227.587	-2.027.587
Årets resultat	0	480.446	480.446
Egenkapital 31. december 2020	200.000	-1.747.141	-1.547.141

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet samt at den fornødne likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets likviditetsbehov i det kommende år vil i al sin væsentlighed hidrøre fra selskabets løbende drift. Som omtalt i ledelsesberetningen tilbagestår moderselskabet for sit tilgodehavende hos selskabet. På den baggrund forventer ledelsen ligeledes at den tabte selskabskapital kan reableres gennem overskudsgivende drift i løbet af de kommende år. Selskabets hovedaktionær har tilkendegivet, at de i det kommende år vil stille den nødvendige driftskapital til rådighed for selskabet i det omfang der måtte være behov herfor. Selskabets ledelse vurderer på den baggrund, at selskabet i det kommende år vil have tilstrækkeligt likviditetsberedskab i form af likvide beholdninger og kreditfaciliteter til dækning af den løbende drift.

	2020 kr.	2019 kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.902	27.289
Andre finansielle omkostninger	95.709	98.788
	123.611	126.077
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-305.514	0
	-305.514	0

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	7.721.091
Kostpris 31. december 2020	7.721.091
Værdireguleringer 1. januar 2020	-621.091
Værdireguleringer 31. december 2020	-621.091
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	7.100.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,0% pr. 31. december 2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 500 TDKK.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Ejendom som er frasolgt efter statusdagen er indregnet til salgspris fratrukket omkostninger. Årets dagsværdiregulering udgør 0 TDKK.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	6.600.000	7.100.000	7.600.000
Ændring i dagsværdi	-500.000	0	500.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	2.828.113	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.983.098	3.761.808	228.328	2.566.442
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.751.023	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	1.659.379	1.659.379	0	1.659.379
	8.393.500	8.249.300	228.328	4.225.821

Timco Danmark ApS tilbagestår for deres tilgodehavende på kr. 2.828.113.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Timco Danmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.762, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.100.

Der er udstedt ejerpantebrev på nom 1.400 t.kr. som er deponeret til sikkerhed for gæld i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vinkelvej ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 netto-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 nominel værdi.