

# Vinkelgården ApS

Brudesøvej 1, 6040 Egtved

CVR-nr. 34 80 14 95

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

Dirigent:

.....  
Karsten Knudsen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vinkelgården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 27. juni 2022  
Direktion:

.....  
Karsten Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Vinkelgården ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vinkelgården ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Vejle, den 27. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor  
mne26778



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Vinkelgården ApS
Adresse, postnr., by	Brudesøvej 1, 6040 Egtved
CVR-nr.	34 80 14 95
Stiftet	27. november 2012
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Knudsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt handel med jord, udstykning, byggemodning, byggeri, videresalg og alt i forbindelse hermed bestående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.229.896 kr. mod et overskud på 3.273.493 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 21.235.712 kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.038.577	2.409.911
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-47.500	1.795.947
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.991.077	4.205.858
2	Finansielle indtægter	17.324	150.145
	Finansielle omkostninger	-148.482	-159.513
	<b>Resultat før skat</b>	2.859.919	4.196.490
3	Skat af årets resultat	-630.023	-922.997
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.229.896</u>	<u>3.273.493</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>2.229.896</u>	<u>3.273.493</u>
		<u>2.229.896</u>	<u>3.273.493</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	28.500.000	28.500.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.978.300	6.985.950
		<u>35.478.300</u>	<u>35.485.950</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.478.300</u>	<u>35.485.950</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Byggegrunde	2.779.331	2.018.560
		<u>2.779.331</u>	<u>2.018.560</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.067	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.013.648	0
	Periodeafgrænsningsposter	21.426	18.482
		<u>1.037.141</u>	<u>18.482</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>678.210</u>	<u>516.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.494.682</u>	<u>2.553.042</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>39.972.982</u></u>	<u><u>38.038.992</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	21.155.712	18.925.816
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.235.712</b>	<b>19.005.816</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	580.000	589.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>580.000</b>	<b>589.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.530.844	16.094.546
		<b>15.530.844</b>	<b>16.094.546</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	570.420	565.237
	Gæld til banker	0	116.170
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.749	35.686
	Skyldig selskabsskat	639.023	525.997
	Deposita	443.073	462.000
	Anden gæld	902.722	607.303
	Periodeafgrænsningsposter	19.439	37.237
		<b>2.626.426</b>	<b>2.349.630</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.157.270</b>	<b>18.444.176</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>39.972.982</b>	<b>38.038.992</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 8 Sikkerhedsstillelser  
 9 Nærtstående parter

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

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	10.658.809	10.738.809
Overført via resultatdisponering	0	3.273.493	3.273.493
Kapitaltilskud	0	4.993.514	4.993.514
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>18.925.816</b>	<b>19.005.816</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.229.896	2.229.896
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>21.155.712</b>	<b>21.235.712</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vinkelgården ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra salg af byggegrunde, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de byggegrunde, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til byggegrunde og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførsel måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger, da aktiverne ikke er klar til brug.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Tilskud uden modydelse i koncernforhold*

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat. Det modtagne tilskud modregnes i tilgodehavende fra tilknyttet virksomhed.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.324	150.145	
	<u>17.324</u>	<u>150.145</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	639.023	525.997	
Årets regulering af udskudt skat	-9.000	397.000	
	<u>630.023</u>	<u>922.997</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
	<b>Investerings-</b>	<b>Materielle</b>	
kr.	<b>ejendomme</b>	<b>anlægsaktiver</b>	<b>I alt</b>
		<b>under udførelse</b>	
Kostpris 1. januar 2021	25.836.780	6.985.950	32.822.730
Tilgange	47.500	0	47.500
Afgange	0	-7.650	-7.650
Kostpris 31. december 2021	<u>25.884.280</u>	<u>6.978.300</u>	<u>32.862.580</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	2.663.220	0	2.663.220
Årets værdireguleringer	-47.500	0	-47.500
Opskrivninger 31. december 2021	<u>2.615.720</u>	<u>0</u>	<u>2.615.720</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><u>28.500.000</u></u>	<u><u>6.978.300</u></u>	<u><u>35.478.300</u></u>

### 5 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopøgrelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Egtved-området. Investeringsejendommene er udlejet til beboelseformål. Alle lejemål er udlejet pr. statusdagen.

Ejendommene er udstykket som i alt 15 selvstændige ejendomme, som kan sælges enkeltvis. Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2021	2020
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,8	5,1

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.101.264	570.420	15.530.844	13.370.521
	16.101.264	570.420	15.530.844	13.370.521

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, (Karsten Knudsen Holding Egtved ApS, CVR-nr.: 31 42 01 80). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.101 t.kr. er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 28.500 t.kr.

Af likvide midler indestår 658 t.kr. (2020: 516 t.kr.) på en deponeringskonto i forbindelse med en ejendomshandel.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Karsten Knudsen Egtved Holding ApS	Egtved	Bølling Tværvej 7, 6040 Egtved



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karsten Knudsen

### Direktør

På vegne af: Vinkelgården ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761579896474

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-06-28 14:41:10 UTC

NEM ID 

## Karsten Knudsen

### Dirigent

På vegne af: Vinkelgården ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761579896474

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-06-28 14:41:10 UTC

NEM ID 

## Lars Koudal Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 14:45:43 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>