

# Vinkel Ejendom Danmark ApS

Engvej 8, 3220 Tisvildeleje

CVR-nr. 35 67 21 25

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11-02-18



Steffen Evertsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vinkel Ejendom Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 8. februar 2018

Direktion



Steffen Evertsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Vinkel Ejendom Danmark ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vinkel Ejendom Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. februar 2018

**BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 15 11 90 40



Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 29456

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Vinkel Ejendom Danmark ApS<br>Engvej 8<br>3220 Tisvildeleje |
|                  | CVR-nr.: 35 67 21 25  |
|                  | Stiftet: 24. januar 2014                                    |
|                  | Hjemsted: Gribskov  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>4. regnskabsår     |
| <b>Direktion</b> | Steffen Evertsen  |
| <b>Revision</b>  | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer                    |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.753 kr. mod -79.323 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Som det fremgår af note 1 i årsregnskabet er selskabets ledelse opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen j.f § 119 i Selskabsloven. Det forventes, at selskabets egenkapital retableres ved fremtidige positive resultater. Selskabets gæld til tilknyttet virksomhed træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer, således at selskabet har tilvejebragt det fornødne kapitalberedskab for selskabets fremadrettede aktiviteter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vinkel Ejendom Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 100 år   |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>231.737</b> | <b>221.837</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -60.478        | -60.478        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>171.259</b> | <b>161.359</b> |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -149.382       | -240.682       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>21.877</b>  | <b>-79.323</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | -14.124        | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>7.753</b>   | <b>-79.323</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 7.753          | 0              |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0              | -79.323        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>7.753</b>   | <b>-79.323</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 4                        | Grunde og bygninger            | <u>5.856.247</u>        | <u>5.916.724</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.856.247</u>        | <u>5.916.724</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>5.856.247</u></b> | <b><u>5.916.724</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>184.926</u>          | <u>104.572</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>184.926</u></b>   | <b><u>104.572</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>6.041.173</u></b> | <b><u>6.021.296</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| 5 Virksomhedskapital                     | 50.000           | 50.000           |
| 6 Overkurs ved emission                  | 50.000           | 50.000           |
| 7 Overført resultat                      | -94.353          | -102.106         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>5.647</b>     | <b>-2.106</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 5.944.028        | 5.944.028        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 5.944.028        | 5.944.028        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.875           | 11.875           |
| Selskabsskat                             | 12.124           | 0                |
| Anden gæld                               | 67.499           | 67.499           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 91.498           | 79.374           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>6.035.526</b> | <b>6.023.402</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.041.173</b> | <b>6.021.296</b> |

### 1 Usikkerhed om going concern

## Noter

---

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Usikkerhed om going concern</b>  |                  |                  |
| Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen fj. 119 i selskabsloven.   |                  |                  |
| Det forventes, at selskabets egenkapital retableres ved fremtidige positive resultater.  |                  |                  |
| Selskabets gæld til tilknyttet virksomhed træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer, således at selskabet har tilvejebragt det fornødne kapitalberedskab for selskabets fremadrettede aktiviteter. |                  |                  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>   |                  |                  |
| Skat af årets resultat   | 14.124           | 0                |
|  | <b>14.124</b>    | <b>0</b>         |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 148.600          | 240.155          |
| Andre finansielle omkostninger   | 782              | 527              |
|  | <b>149.382</b>   | <b>240.682</b>   |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2017  | 6.047.760        | 6.047.760        |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>  | <b>6.047.760</b> | <b>6.047.760</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017   | -131.035         | -70.558          |
| Årets afskrivninger  | -60.478          | -60.478          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>   | <b>-191.513</b>  | <b>-131.036</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>   | <b>5.856.247</b> | <b>5.916.724</b> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>   |                  |                  |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017  | 50.000           | 50.000           |
|  | <b>50.000</b>    | <b>50.000</b>    |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2017</u>     | <u>31/12 2016</u>      |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>6. Overkurs ved emission</b>          |                       |                        |
| Overkurs ved emission 1. januar 2017     | <u>50.000</u>         | <u>50.000</u>          |
|  | <b><u>50.000</u></b>  | <b><u>50.000</u></b>   |
| <b>7. Overført resultat</b>              |                       |                        |
| Overført resultat 1. januar 2017         | -102.106              | -22.783                |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>7.753</u>          | <u>-79.323</u>         |
|  | <b><u>-94.353</u></b> | <b><u>-102.106</u></b> |