



## Vingeshus ApS

Vinkelvej 16  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 37 28 70 75

# Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2021

---

Peter Kyster  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

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

Frederikssund, den 21. april 2021

### Direktion

Peter Kyster

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Vingeshus ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Vingeshus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 selskabets 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, selskabet 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.

Frederikssund, den 21. april 2021

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vingeshus ApS  
Vinkelvej 16  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 37 28 70 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 9. december 2015

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Peter Kyser

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning og salg af huse og grunde samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.642.229, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.280.627.

### 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 Vingeshus ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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, andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.163</b>	<b>-67</b>
Andre driftsomkostninger		0	-8
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>25.163</b>	<b>-75</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.140.245	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.165.408</b>	<b>-75</b>
Finansielle indtægter	2	0	2
Finansielle omkostninger	3	-59.987	-50
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.105.421</b>	<b>-123</b>
Skat af årets resultat	4	-463.192	27
<b>Årets resultat</b>		<b>1.642.229</b>	<b>-96</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.642.229	-96
		<b>1.642.229</b>	<b>-96</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	11.300.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.300.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.300.000</b>	<b>0</b>
Ejendomme til videresalg		0	1.252
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.252</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.580	0
Udskudt skatteaktiv		0	24
Selskabsskat		31.528	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.108</b>	<b>25</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>470.796</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>504.904</b>	<b>1.277</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.804.904</b>	<b>1.277</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.230.627	-412
<b>Egenkapital</b>		<b>1.280.627</b>	<b>-362</b>
Hensættelse til udskudt skat		470.854	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>470.854</b>	<b>0</b>
Banker		0	711
Gæld til realkreditinstitutter		3.185.814	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.245.090	480
Selskabsdeltagere og ledelse		410.000	400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.840.904</b>	<b>1.591</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	96.799	43
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.203	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		684.915	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.091.672	0
Anden gæld		1.075.330	0
Deposita		217.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.212.519</b>	<b>48</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.053.423</b>	<b>1.639</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.804.904</b>	<b>1.277</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-411.602	-361.602
Årets resultat	0	1.642.229	1.642.229
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>1.230.627</b>	<b>1.280.627</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.594	22
Andre finansielle omkostninger	<u>36.393</u>	<u>28</u>
	<b><u>59.987</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-31.528	-1
Årets udskudte skat	<u>494.720</u>	<u>-26</u>
	<b><u>463.192</u></b>	<b><u>-27</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>9.159.755</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>9.159.755</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>2.140.245</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>2.140.245</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>11.300.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>	<u>5,50</u>
Dagsværdi	<u>12.555.556</u>	<u>11.300.000</u>	<u>10.272.727</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.255.556</u>	<u>0</u>	<u>-1.027.273</u>



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	753.928	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.282.613	96.799	2.875.241
Gæld til tilknyttede virksomheder	479.872	1.245.090	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	400.000	410.000	0	0
	<b>1.633.800</b>	<b>4.937.703</b>	<b>96.799</b>	<b>2.875.241</b>

### 7 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.283, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.650.

# 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.”

## Peter Kyster

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-641779158080

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-04-23 09:18:44Z

NEM ID 

## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-04-23 09:47:36Z

NEM ID 

## Peter Kyster

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-641779158080

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-04-26 06:51:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CMC3M-PVSYA-XO555-FOZM0-SGB72-TCVK6

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 tidsstempelt 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>. 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>