



Vingeshus ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2024

Pernille Norén Kyster
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 18. april 2024

Direktion

Pernille Norén 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 2023 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Frederikssund, den 18. april 2024

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vingeshus ApS
Vinkelvej 16
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 37 28 70 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 9. december 2015

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Pernille Norén Kyster

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendom er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 93.302, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.747.963.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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 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 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme”

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.

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 indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		486.808	482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>50.000</u>	<u>100</u>
Resultat før finansielle poster		536.808	582
Finansielle indtægter		2.055	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-419.271</u>	<u>-413</u>
Resultat før skat		119.592	169
Skat af årets resultat	3	<u>-26.290</u>	<u>-37</u>
Årets resultat		<u>93.302</u>	<u>132</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>93.302</u>	<u>132</u>
		<u>93.302</u>	<u>132</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>11.550.000</u>	<u>11.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.550.000</u>	<u>11.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.550.000</u>	<u>11.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.200	0
Andre tilgodehavender		227	9
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.566</u>	<u>20</u>
Tilgodehavender		<u>20.993</u>	<u>29</u>
Likvide beholdninger		<u>621.484</u>	<u>654</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>642.477</u>	<u>683</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.192.477</u></u>	<u><u>12.183</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.697.963	1.605
Egenkapital		1.747.963	1.655
Hensættelse til udskudt skat		525.854	515
Hensatte forpligtelser i alt		525.854	515
Gæld til realkreditinstitutter		7.531.554	7.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.127.450	1.085
Selskabsdeltagere og ledelse		441.887	431
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.100.891	9.309
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	268.435	267
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.775	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.806	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.625	0
Selskabsskat		15.290	15
Anden gæld		183.234	180
Deposita		222.604	218
Kortfristede gældsforpligtelser		817.769	704
Gældsforpligtelser i alt		9.918.660	10.013
Passiver i alt		12.192.477	12.183
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.604.661	1.654.661
Årets resultat	0	93.302	93.302
Egenkapital 31. december 2023	50.000	1.697.963	1.747.963

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.852	31
Andre finansielle omkostninger	<u>392.419</u>	<u>382</u>
	<u>419.271</u>	<u>413</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.290	15
Årets udskudte skat	<u>11.000</u>	<u>22</u>
	<u>26.290</u>	<u>37</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	9.159.755
Kostpris 31. december 2023	9.159.755
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.340.245
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer 31. december 2023	2.390.245
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	11.550.000

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende på Sjælland. Der er tale om beboelsesudlejning. Alle lejemål er udlejet på balancedagen. Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 50 tkr.

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	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	12.833.333	11.550.000	10.500.000
Ændring i dagsværdi	1.283.333	0	-1.050.000

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.059.834	7.799.989	268.435	6.650.813
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.084.731	1.127.450	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	431.109	441.887	0	0
	9.575.674	9.369.326	268.435	6.650.813

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.010, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 11.550.

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.”

Pernille Norén Kyster

Direktør

Serienummer: 034a04ca-2ced-430d-84c8-0fcffd2d792d

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-04-20 12:09:44 UTC



Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-04-21 14:57:00 UTC



Pernille Norén Kyster

Dirigent

Serienummer: 034a04ca-2ced-430d-84c8-0fcffd2d792d

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-04-22 09:05:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: G4G60-CGG4W-15GKQ-ICUV1-G1KKV-XSJJ6

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/validator>**