

# Vinkelvej 17 A-B ApS

CVR-nr. 10 09 94 12

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2013.

---

Rasmus Sjølund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Vinkelvej 17 A-B 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. april 2013

**Direktion**

Ole Elleskov

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til i Vinkelvej 17 A-B ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Vinkelvej 17 A-B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabets forpligtelser pr. 31. december 2012 overstiger selskabets aktiver med t.kr. 1.858. Selskabets ledelse har taget tiltag til reetablering af selskabets kapital, idet selskabet påtænkes fusioneret med søsterselskaber.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2013

## **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vinkelvej 17 A-B ApS Fabriksvej 18 B 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 10 09 94 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Elleskov
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.129 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet har solgt en ejendom. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vinkelvej 17 A-B ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af lån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i en afkastmodel, hvori primært indgår ejendommens fremtidige driftsafkast jf. note 3 til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2012	2011
Nettoomsætning	948.938	1.038.584
Andre driftsindtægter	2.005.281	0
Andre eksterne omkostninger	-147.565	-62.578
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-156.230	-478.865
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.650.424</b>	<b>497.141</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.650.424</b>	<b>497.141</b>
Andre finansielle indtægter	3.938	0
Andre finansielle omkostninger	-488.311	-429.753
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.166.051</b>	<b>67.388</b>
1 Skat af årets resultat	-36.971	-16.825
<b>Årets resultat</b>	<b>2.129.080</b>	<b>50.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.129.080	50.563
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.129.080</b>	<b>50.563</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	6.161.513	12.790.320
Materielle anlægsaktiver i alt	6.161.513	12.790.320
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.161.513</b>	<b>12.790.320</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	185.215	80.273
Tilgodehavender i alt	185.215	80.273
Likvide beholdninger	85.677	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>270.892</b>	<b>80.273</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.432.405</b>	<b>12.870.593</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-1.983.161	-4.112.241
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.858.161</b>	<b>-3.987.241</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	67.860	44.850
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>67.860</b>	<b>44.850</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.991.660	10.897.941
Gæld til pengeinstitutter	0	1.314.786
Deposita	148.390	297.337
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.140.050	12.510.064
Kortfristet del af langfristet gæld	0	412.800
Gæld til pengeinstitutter	0	486.651
Forudbetalt husleje	39.000	127.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250	21.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.779.673	2.918.483
Selskabsskat	116.050	16.825
Anden gæld	126.683	319.848
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.082.656	4.302.920
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.222.706</b>	<b>16.812.984</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.432.405</b>	<b>12.870.593</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	116.050	16.825
Regulering af tidligere års skat	-16.825	0
Sambeskatningsbidrag	-62.254	0
	<u><b>36.971</b></u>	<u><b>16.825</b></u>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2012	15.652.016	15.652.016
Afgang i årets løb	-6.964.128	0
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<u><b>8.687.888</b></u>	<u><b>15.652.016</b></u>
Nedskrivninger 1. januar 2012	-2.861.696	-2.861.696
Årets nedskrivning	335.321	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2012</b>	<u><b>-2.526.375</b></u>	<u><b>-2.861.696</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u><b>6.161.513</b></u>	<u><b>12.790.320</b></u>

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2010 kr. 8.850.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt:

En afkastprocent på 6,0%.

Den laveste afkastprocent udgør 6,0%.

Den højeste afkastprocent udgør 6,0%.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2012 samt de forventede driftsomkostninger for 2012. Vedligeholdelses-omkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

## Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>		
<b>3. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar 2012	125.000	125.000		
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2012	-4.112.241	-4.162.804		
Årets overførte overskud eller underskud	2.129.080	50.563		
	<u><b>-1.983.161</b></u>	<u><b>-4.112.241</b></u>		
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Realkredit Danmark	4.991.660	11.207.941		
	4.991.660	11.207.941		
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-310.000		
	<u><b>4.991.660</b></u>	<u><b>10.897.941</b></u>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u> første år	<u>Restgæld</u> efter 5 år	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2012	<u>Gæld i alt</u> 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.991.660	4.991.660	11.207.941
Langfristet gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.417.586
	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.991.660</b></u>	<u><b>4.991.660</b></u>	<u><b>12.625.527</b></u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.992 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.162 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.