

# Vinding Gruppen A/S

Vindingvej 2A, 7100 Vejle

CVR-nr. 20 82 96 72

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2023

---

Ole Madsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisor revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncerndiagram	6
Ledelsesberetning	7-9
Hoved- og nøgletal	10
<b>Årsregnskab</b>	
Resultat- og totalindkomstopgørelse	11
Balance 31. december	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15-24

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Vinding Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2022/23.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet henholdsvis koncernen kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, 26. oktober 2023

### Direktion

Ole Madsen

### Bestyrelse

Steen Littau

Preben Thorius Lund

Ole Fryd Jensen





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.

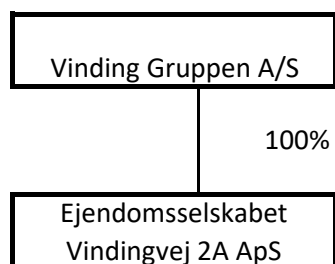
Trekantområdet, 26. oktober 2023

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR no. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224



## Koncerndiagram



Væsentlige aktiviteter i Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS er at drive investering, udlejning og administration.

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet består i ejendomsinvestering og administration i forbindelse med fast ejendom, herunder at være forvalter af alternative investeringsfonde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 2.013.785, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 8.002.391.

Årets resultat er i overensstemmelse med de forventninger der var til koncernen ved årets begyndelse, og anses for at være tilfredsstillende.

Som følge af, at Vinding Gruppen A/S i regnskabsåret 2022/23 har opnået en FAIF godkendelse, er regnskabet aflagt efter reglerne i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., i stedet for reglerne i Årsregnskabsloven.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Forventede udvikling

Det forventes at koncernens administrationsdel vokser en smule i 2023/24, mens projektdelen enten er en smule faldende eller ligger på niveau med aktiviteten i 2022/23. Samlet set for de to dele forventes det, at resultatet for 2023/24 ligger på samme niveau som det opnåede resultat for 2022/23.

### Særlige risici

Der påhviler ikke koncernen særlige risici ud over de almindeligt forekommende inden for virksomhedens branche – ej heller forretningsmæssige og finansielle risici, som virksomheden kan påvirkes af.

### Vidensressourcer

Koncernens forretningsgrundlag er baseret på ejendomsinvestering og administration i forbindelse med fast ejendom, herunder at være forvalter af alternative investeringsfonde, hvilket stiller særlige krav til medarbejdernes kompetencer og specialviden. Koncernen fokuserer kontinuerligt på at tiltrække og fastholde medarbejdere med stort erfaringsgrundlag og de nødvendige faglige kompetencer.

### Forskning og udvikling

Koncernen har ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter.

### Filialer i udlandet

Koncernen har ingen filialer i udlandet.

### Forslag til udbytte

Bestyrelsen foreslår, at der udbetales udbytte på DKK 2.000.000.

### Ledelseshverv

Bestyrelsens ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

#### Sten Littau, bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem i:

JE Electronic A/S

Ejer af:

Sali Invest ApS

Direktør i:

Sali Invest ApS

#### Preben Lund, bestyrelsesmedlem

Formand for bestyrelsen i:

Ravn Arkitektur A/S

Hans Lybecker A/S

Håndværkshave ApS

Flegmade Holding A/S

K.E.J.S. Holding ApS

Ejer af:

Investmentor ApS

I/S Ejendommen Ramsherred 23A

PRL0554 ApS

Direktør i:

PRL0554 ApS

Guyana Invest A/S

NTD A/S

Bestyrelsesmedlem i:

Jansson Gruppen A/S

Nilan A/S

Omnia Invest A/S

Jansson Ejendomme A/S

Nilan Holding A/S

Vesttherm A/S

LIZN ApS

Profound Technology A/S

MH Invest Vejle ApS

Peder & Vita Lysgaard Holding A/S

Juulsbjerg Ejendomme A/S

Ejendomsselskabet Nilanvej 2 ApS

Ejendomsselskabet Øresundsvej 10 ApS

MH Projektudvikling A/S

Ifact A/S

Guyana Shorebase Holding Ltd

**Ole Fryd Jensen, bestyrelsesmedlem**

Direktionens ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder:

**Ole Madsen, direktør**

Formand for bestyrelsen i:

DN Aptering A/S

Billeschou A/S

DN Tømrer A/S

DN Tømrer Holding A/S

DN Tømrer Invest ApS

Frontpeople A/S

Ejer af:

Administrationsselskabet Vindinggård ApS

Ejendomsselskabet Himmelev A/S

Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS

Liden Gunvers Invest ApS

Bestyrelsesmedlem i:

Ejendomsselskabet Himmelev A/S

Direktør i:

Oldenborggade 25-31 ApS

Administrationsselskabet Vindinggård ApS

Ejendomsselskabet Vejle A/S

Ejendomsselskabet Kobbekusene ApS

Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS

Liden Gunvers Invest ApS

Ejendomsselskabet Filterværket A/S

Vinding Invest ApS

ESV Nyborgvej 200 A/S

Egebjerg Bakke I A/S

Ejendomsselskabet Viby A/S





## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Aktiver</b>					
Grunde og bygninger	5	5.630.984	5.750.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	658.193	259.465	658.193	259.465
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.289.177</b>	<b>6.009.465</b>	<b>658.193</b>	<b>259.465</b>
Tilgodehavender hos administrerede fonde		163.888	465.884	163.888	465.884
Udskudt skatteaktiv		0	19.597	0	0
Andre tilgodehavender		4.368.658	11.816.676	4.407.054	11.849.834
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.532.546</b>	<b>12.302.157</b>	<b>4.570.942</b>	<b>12.315.718</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	1.362.888	1.361.734
Aktier m.v.		835	241	835	241
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>835</b>	<b>241</b>	<b>1.363.723</b>	<b>1.361.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.556.363</b>	<b>3.700.865</b>	<b>7.556.363</b>	<b>3.700.865</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.378.922</b>	<b>22.012.728</b>	<b>14.149.221</b>	<b>17.638.023</b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Passiver</b>					
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	1.237.888	1.236.734
Overført overskud		5.002.391	4.988.607	3.764.502	3.751.872
Heraf foreslået udbytte		2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.002.392</b>	<b>8.988.607</b>	<b>8.002.391</b>	<b>8.988.606</b>
Hensættelse til udskudt skat		117	0	27.209	7.850
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>117</b>	<b>0</b>	<b>27.209</b>	<b>7.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.006.421	3.202.045	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.006.421</b>	<b>3.202.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		588.423	994.730	554.884	959.423
Gæld til kreditinstitutter		944.223	907.524	35.238	92.042
Gæld til realkreditinstitutter	7	195.624	210.505	0	0
Anden gæld		5.641.723	7.709.317	5.529.500	7.590.102
<b>Gæld i alt</b>		<b>7.369.992</b>	<b>9.822.076</b>	<b>6.119.622</b>	<b>8.641.567</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.378.922</b>	<b>22.012.728</b>	<b>14.149.221</b>	<b>17.638.023</b>
Eventualforpligtelser					8
Kapitalforhold					9
Nærtstående parter					10
Anvendt regnskabspraksis					11

















## 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer vedrører bl.a. honorarer, der relaterer sig til de alternative investeringsfonde, der administreres. Gebyrer periodiseres i takt med, at de optjenes og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Performancemæssigt forvaltningshonorar indtægtsføres, når selskabet har erhvervet ret til at modtage dette.

#### Udgifter til personale og administration

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring samt. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### Finansielle poster

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

#### Skat

Årets skat, som består af aktuel skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posterinaer i anden totalindkomst.

Selskabet er sambeskattet med sit ultimative moderselskab Administrationsselskabet Vindinggård ApS, det direkte moderselskab Liden Gunvers Invest ApS og datterselskabet Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

## 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Udskudte skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Finansielle hovedtal

De finansielle hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

# PENNEO

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

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

## Ole Madsen

### Direktør

På vegne af: Vinding Gruppen A/S

Serienummer: 03e658ae-0b09-44cc-9415-2a1c1390d872

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-10-26 11:00:03 UTC



## Steen Littau

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vinding Gruppen A/S

Serienummer: 6a1f02a9-02c0-434e-a41d-f97997c427df

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-10-26 12:48:41 UTC



## Ole Fryd Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vinding Gruppen AS

Serienummer: 064e8201-2db4-435a-9aae-a213f357a7ba

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-10-26 12:57:11 UTC



## Preben Thorius Lund

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vinding Gruppen A/S

Serienummer: 2b4c7c71-41aa-4a0c-aac4-761bd8c36639

IP: 87.55.xxx.xxx

2023-10-27 05:09:57 UTC



## Jan Bunk Harbo Larsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 92787793-63a4-4d26-96d6-b72ba26114d3

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-27 07:18:21 UTC



Penneoattekstbeholdning [f]e4f8432c-2f65-472c-8410-71c0d901f8e80207

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

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

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

**Ole Madsen**

**Dirigent**

Serienummer: 03e658ae-0b09-44cc-9415-2a1c1390d872

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-10-27 08:16:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: A5XX2-XC5TT-WXMSQ-6W0T1-DIM3E-ECYM7

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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