



## Vindegade 75 ApS

Kottesgade 13  
5000 Odense C  
CVR-nr. 35377530

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.02.2022

---

**Mogens Tveskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vindegade 75 ApS

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr.: 35377530

Stiftelsesdato: 17.06.2013

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Mogens Tveskov

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Vindegade 75 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2022

**Direktion**

**Mogens Tveskov**

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i Vindegade 75 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vindegade 75 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25.02.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggevirksomhed, projektudvikling, handel med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør (104) t.kr. mod (98) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (81) t.kr. mod (77) t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet, hvorfor ledelsen anser det for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende regnskabsår foretaget en kapitalforhøjelse via konvertering af gæld på i alt 23.600 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(104.089)</b>	<b>(98.291)</b>
Andre finansielle omkostninger		(6)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(104.095)</b>	<b>(98.291)</b>
Skat af årets resultat		22.901	21.624
<b>Årets resultat</b>		<b>(81.194)</b>	<b>(76.667)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(81.194)	(76.667)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(81.194)</b>	<b>(76.667)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver under udførelse		64.553.308	21.418.029
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>64.553.308</b>	<b>21.418.029</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.553.308</b>	<b>21.418.029</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	122.694
Periodeafgrænsningsposter		0	54.938
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>177.632</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.094</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.094</b>	<b>177.632</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.560.402</b>	<b>21.595.661</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		400.000	80.000
Overført overskud eller underskud		23.109.228	(89.578)
<b>Egenkapital</b>		<b>23.509.228</b>	<b>(9.578)</b>
Udskudt skat		422.641	519.415
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>422.641</b>	<b>519.415</b>
Anden gæld		3.114.813	3.114.813
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.114.813</b>	<b>3.114.813</b>
Bankgæld		27.534.589	11.320.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.008.750	15.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.970.381	6.634.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.513.720</b>	<b>17.971.011</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.628.533</b>	<b>21.085.824</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.560.402</b>	<b>21.595.661</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(89.578)	(9.578)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	320.000	23.280.000	23.600.000
Årets resultat	0	(81.194)	(81.194)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>23.109.228</b>	<b>23.509.228</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Materielle aktiver under udførelse kr.</b>
Kostpris primo	21.418.029
Tilgange	43.135.279
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>64.553.308</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.553.308</b>
Årets indregnede renter	514.984

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Anden gæld	3.114.813	3.114.813
	<b>3.114.813</b>	<b>3.114.813</b>

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 27.535 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev med nom. 46.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i materielle aktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 64.553 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.