



## Vestre Stationsvej 21-23 ApS

Kottesgade 13  
5000 Odense C  
CVR-nr. 29415765

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.02.2022

---

**Mogens Tveskov**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning                                          | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2021                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2021                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vestre Stationsvej 21-23 ApS

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr.: 29415765

Stiftelsesdato: 15.03.2006

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Mogens Tveskov, direktør

## 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 Vestre Stationsvej 21-23 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.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2022

**Direktion**

**Mogens Tveskov**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vestre Stationsvej 21-23 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestre Stationsvej 21-23 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 at drive handel og finansiering og dermed beslægtet virksomhed, herunder investering i fast ejendom, udlejning samt administration heraf.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør (335) t.kr. mod (175) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (629) t.kr. mod (474) t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet, hvorfor ledelsen anser det for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital og er dermed omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret ved selskabets aktivering af selskabets udviklingsprojekt på Vestre Stationsvej 21-23 i Odense.

## 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<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>(335.304)</b> | <b>(174.561)</b> |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |      | (188.195)        | (120.688)        |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (283.127)        | (287.833)        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>(806.626)</b> | <b>(583.082)</b> |
| Skat af årets resultat                                | 1    | 177.256          | 109.022          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>(629.370)</b> | <b>(474.060)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                  |                  |
| Overført resultat                                     |      | (629.370)        | (474.060)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>(629.370)</b> | <b>(474.060)</b> |



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|                                     | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme               |      | 0                 | 24.913.092        |
| Materielle aktiver under udførelse  |      | 25.287.717        | 0                 |
| <b>Materielle aktiver</b>           | 2    | <b>25.287.717</b> | <b>24.913.092</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      |                   |                   |
|                                     |      | <b>25.287.717</b> | <b>24.913.092</b> |
| Andre tilgodehavender               |      | 48.332            | 107.480           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 0                 | 189.171           |
| Periodeafgrænsningsposter           |      | 20.566            | 20.005            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>68.898</b>     | <b>316.656</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      |                   |                   |
|                                     |      | <b>57.478</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      |                   |                   |
|                                     |      | <b>126.376</b>    | <b>316.656</b>    |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>25.414.093</b> | <b>25.229.748</b> |

**Passiver**

|                                               | <b>Note</b> | <b>2021<br/>kr.</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                            |             | 125.000             | 125.000             |
| Overført overskud eller underskud             |             | (963.385)           | (334.015)           |
| <b>Egenkapital</b>                            |             | <b>(838.385)</b>    | <b>(209.015)</b>    |
| Udskudt skat                                  |             | 991.831             | 1.289.755           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |             | <b>991.831</b>      | <b>1.289.755</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |             | 11.165.513          | 11.897.111          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3</b>    | <b>11.165.513</b>   | <b>11.897.111</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3           | 734.068             | 729.733             |
| Bankgæld                                      |             | 5.336.997           | 5.350.003           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |             | 25.000              | 15.000              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |             | 7.941.576           | 6.116.661           |
| Anden gæld                                    |             | 57.493              | 40.500              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |             | <b>14.095.134</b>   | <b>12.251.897</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>25.260.647</b>   | <b>24.149.008</b>   |
| <b>Passiver</b>                               |             | <b>25.414.093</b>   | <b>25.229.748</b>   |
| Personaleforhold                              | 4           |                     |                     |
| Eventualforpligtelser                         | 5           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6           |                     |                     |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | (334.015)                                      | (209.015)        |
| Årets resultat            | 0                              | (629.370)                                      | (629.370)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>(963.385)</b>                               | <b>(838.385)</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat            | (177.256)        | 80.148           |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0                | 1                |
| Refusion i sambeskatning           | 0                | (189.171)        |
|                                    | <b>(177.256)</b> | <b>(109.022)</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Materielle<br>aktiver<br>under<br>udførelse<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 22.901.388                        | 0                                                  |
| Tilgange                            | 374.625                           | 25.287.717                                         |
| Afgange                             | (23.276.013)                      | 0                                                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                          | <b>25.287.717</b>                                  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 2.011.704                         | 0                                                  |
| Tilbageførsel ved afgange           | (2.011.704)                       | 0                                                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>0</b>                                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>25.287.717</b>                                  |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 734.068                                           | 729.733                                           | 11.165.513                                    | 8.285.231                             |
|                                | <b>734.068</b>                                    | <b>729.733</b>                                    | <b>11.165.513</b>                             | <b>8.285.231</b>                      |

## 4 Personaleforhold

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

## 5 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.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.900 t.kr., er der givet pant i materielle aktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.288 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 5.350 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev med nom. 8.800 t.kr. Ejerpantebrev giver pant i materielle aktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.288 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i TOGT Erhverv ApS er der deponeret ejerpantebrev med nom. 3.500 t.kr., bankgælden udgør 2.800 t.kr. pr. 31. december 2021.

# 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.

Selskabets ejendom har tidligere været optaget som investeringsejendom. Ejendommen er ultimo året tom for lejere, og selskabet har igangsat proces om opførsel af ny ejendom, som følge heraf ændres klassifikationen fra investeringsejendomme til materielle aktiver under udførelse.

## 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 nettomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**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.

**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke

afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **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.

### **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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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