Vindegade 20 ApS

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 38629409

Årsrapport

01-07-2023 - 30-06-2024

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-10-2024

_____

Kenneth Bach Holmegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for Vindegade 20 ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Næstved, den 04-10-2024

Direktion

Kenneth Bach Holmegaard

Henrik Gjessing Lund Jensen

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Vindegade 20 ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	38629409
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Kenneth Bach Holmegaard Henrik Gjessing Lund Jensen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	31929342

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af en ejendom, der består af både erhvervs- og boliglejemål. Ejendommen er beliggende i Odense C.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en blandet bolig- og erhvervsejendom som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 7,10%
Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

Særlige poster
Selskabet har konstateret at markedet for udlejning af dets ejendom sammenholdt med de mange udgifter der er brugt på vedligeholdelse af ejendommen, har betydet at der er behov for en nedskrivning af denne.
Årets resultat er derfor negativt påvirket af en nedskrivning af ejendommen med et beløb på tkr. 1.000.

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Vindegade 20 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 7,10%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider
Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

Egenkapital
Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anden gæld
Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**231.597**	**1.284.479**
Andre driftsomkostninger		-1.000.000	0
Driftsresultat		**-768.403**	**1.284.479**
Andre finansielle indtægter		9.908	5.467
Andre finansielle omkostninger		-1.113.125	-674.452
Resultat før skat		**-1.871.620**	**615.494**
Skat af årets resultat		408.898	-134.956
Årets resultat		**-1.462.722**	**480.538**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.462.722	480.538
Resultatdisponering		**-1.462.722**	**480.538**

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.000.000	27.000.000
Materielle anlægsaktiver		**26.000.000**	**27.000.000**
Anlægsaktiver		**26.000.000**	**27.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		201.293	177.478
Tilgodehavende selskabsskat	1	188.997	0
Tilgodehavender		**390.290**	**177.478**
Likvide beholdninger		**0**	**34.991**
Omsætningsaktiver		**390.290**	**212.469**
Aktiver		**26.390.290**	**27.212.469**

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		6.308.961	7.771.683
Egenkapital		**6.359.961**	**7.822.683**
Hensættelser til udskudt skat		1.629.008	1.848.909
Hensatte forpligtelser		**1.629.008**	**1.848.909**
Gæld til kreditinstitutter		13.108.848	13.717.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.805.380	1.430.655
Selskabsskat		70.510	70.510
Anden gæld		1.534.638	1.442.911
Langfristede gældsforpligtelser	2	**17.519.376**	**16.661.724**
Gæld til kreditinstitutter		605.336	605.336
Gæld til banker		6.036	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.662	7.362
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		258.911	266.455
Kortfristede gældsforpligtelser		**881.945**	**879.153**
Gældsforpligtelser		**18.401.321**	**17.540.877**
Passiver		**26.390.290**	**27.212.469**
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Noter

1. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavender indeholder tilgodehavender vedrørende selskabsskat tkr. 189, der afregnes mere end 12 måneder efter statusdagen.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 10.688 efter mere end 5 år.

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed.
Der er tale om en blandet bolig- og erhvervsejendom beliggende i Odense C, som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 7,10%.
Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

4. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Elite Estate A/S CVR nr. 30497759, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 16.150 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 26.000.

6. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringsejendomme ultimo regnskabsåret udgør tkr. 5.851 i alt.
Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør tkr. -1.000.
Investeringsejendomme målt til dagsværdi udgør tkr. 26.000 pr. statusdagen.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignlige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 7,10% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i Odense C og er en erhvervs- og boligejendom samt parkeringspladser.

7. Særlige poster

Selskabet har konstateret at markedet for udlejning af dets ejendom sammenholdt med de mange udgifter der er brugt på vedligeholdelse af ejendommen, har betydet at der er behov for en nedskrivning af denne.
Årets resultat er derfor negativt påvirket af en nedskrivning af ejendommen med et beløb på tkr. 1.000.

This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kenneth Bach Holmegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Bach Holmegaard
Dirigent
ID: 049b0ca4-548c-4224-8c87-fb46175aaa0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 11:44:00
Underskrevet med MitID



Kenneth Bach Holmegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Bach Holmegaard
Direktør
ID: 049b0ca4-548c-4224-8c87-fb46175aaa0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 11:44:00
Underskrevet med MitID



Henrik Gjessing Lund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Gjessing Lund Jensen
Direktør
ID: 706d62b3-6c2b-4e5c-81df-33cb28858ae4
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2024 kl.: 08:36:45
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e2117emqMxw252097880

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur