
Vestgården 2013 A/S

Borgpladsen 8, 6800 Varde

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 35 02 95 83

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/2 2024

Flemming Schantz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vestgården 2013 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokspang, den 7. februar 2024

Direktion

Flemming Schantz
direktør

Bestyrelse

Anette Tingberg

Malene Fjord Schantz

Flemming Schantz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vestgården 2013 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestgården 2013 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 7. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Vestgården 2013 A/S Borgpladsen 8 6800 Varde CVR-nr: 35 02 95 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Varde |
| Bestyrelse | Anette Tingberg Malene Fjord Schantz Flemming Schantz |
| Direktion | Flemming Schantz |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udleje af fast ejendom samt anden formueforvaltning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 291.381, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.382.993.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af diskonteringsmodeller og er behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 510.107 | 548.287 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | -279.697 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 510.107 | 268.590 |
| Finansielle indtægter | 1 | 78 | 939 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -136.658 | -131.455 |
| Resultat før skat | | 373.527 | 138.074 |
| Skat af årets resultat | 3 | -82.146 | -30.412 |
| Årets resultat | | 291.381 | 107.662 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 291.381 | 107.662 |
| | 291.381 | 107.662 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 11.650.000 | 11.650.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 11.650.000 | 11.650.000 |
| Anlægsaktiver | | 11.650.000 | 11.650.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 14.061 | 22.155 |
| Andre tilgodehavender | | 57.226 | 24.762 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 9.409 |
| Tilgodehavender | | 71.287 | 56.326 |
| Omsætningsaktiver | | 71.287 | 56.326 |
| Aktiver | | 11.721.287 | 11.706.326 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | 3.382.993 | 3.091.612 |
| Egenkapital | | 5.382.993 | 5.091.612 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.283.100 | 1.258.700 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.283.100 | 1.258.700 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.754.370 | 4.036.308 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 3.754.370 | 4.036.308 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 239.826 | 334.213 |
| Kreditinstitutter | | 635.742 | 504.959 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 23.579 | 9.799 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 41.693 | 78.654 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 48.693 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 57.746 | 67.412 |
| Deposita | | 221.688 | 261.388 |
| Anden gæld | | 31.857 | 63.281 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.300.824 | 1.319.706 |
| Gældsforpligtelser | | 5.055.194 | 5.356.014 |
| Passiver | | 11.721.287 | 11.706.326 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 2.000.000 | 3.091.612 | 5.091.612 |
| Årets resultat | 0 | 291.381 | 291.381 |
| Egenkapital 31. december | 2.000.000 | 3.382.993 | 5.382.993 |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 78 | 939 |
| | <u>78</u> | <u>939</u> |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 2.003 |
| Andre finansielle omkostninger | 136.658 | 129.452 |
| | <u>136.658</u> | <u>131.455</u> |
| | | |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 57.746 | 67.412 |
| Årets udskudte skat | 24.400 | -37.000 |
| | <u>82.146</u> | <u>30.412</u> |
| | | |
| 4. Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| | | DKK |
| Kostpris 1. januar | | 6.943.166 |
| Kostpris 31. december | | <u>6.943.166</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | | 4.706.834 |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>4.706.834</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>11.650.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme omfatter to ejendomme beliggende i Varde. Den ene ejendom er blandet erhverv og bolig, mens den anden ejendom udelukkende er bolig.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 11.650.000 | 11.650.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 0 | 279.697 |
| Gennemsnitlig afkastkrav | 7% | 7% |

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK | DKK |

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 2.858.386 | 3.105.313 |
| Mellem 1 og 5 år | 895.984 | 930.995 |
| Langfristet del | 3.754.370 | 4.036.308 |
| Inden for 1 år | 239.826 | 334.213 |
| | 3.994.196 | 4.370.521 |

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK | DKK |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|------------|------------|
| Realkreditpantebreve der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 11.650.000 | 11.650.000 |
|--|------------|------------|

Noter til årsregnskabet

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK | DKK |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Schantz Ejendomme A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestgården 2013 A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomme, salg og kontorhold mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Schantz Ejendomme A/S. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.