

Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Ådalen 15, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 39 66 87 34

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 6 - 2024.

Kim Vestergaard , dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2023 – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 4. juni 2024

Direktion:

Kim Vestergaard

Bestyrelse:

Christina Vestergaard Skannrup

Maiken Vestergaard

Kim Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, specifikationer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Specifikationen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloen.

Grenaa, den 4. juni 2024

Dansk Revision Grenaa

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS
Ådalen 15
8500 Grenaa

CVR-nr.: 39 66 87 34
Stiftet: 22. juni 2018
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Christina Vestergaard Skannrup
Maiken Vestergaard
Kim Vestergaard

Direktion

Kim Vestergaard

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Grenaa
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 5
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom. Herudover har selskabets aktivitet bestået i drift af detailforretning.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

Ændring af regnskabspraksis

I årsrapporten for 2022 var indtægter ved lønrefusioner modregnet i personaleomkostningerne. Det er for 2023 valgt at ændre præsentationen af indtægter ved lønrefusioner til "Andre driftsindtægter" (under "bruttofortjeneste").

Den ændrede præsentation er indarbejdet i årsrapporten for 2023 og bevirker, at sammenligningstallene for 2022 for regnskabsposten "Andre driftsindtægter" er forøget med tkr. 4, regnskabsposten "Personaleomkostninger" er forøget med tkr. 4. Den ændrede præsentation påvirker ikke resultatet, egenkapitalen og balancesummen for 2022. Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herudover indgår nettoomsætning ved salg af handelsvarer, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv. Herudover indgår vareforbrug og andre eksterne omkostninger for drift af detailforretning.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Restværdierne revurderes løbende.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2023	2022
Bruttofortjeneste	283.213	329.148
1 Personaleomkostninger	-382.778	-498.653
Afskrivninger	-76.790	-76.482
Resultat før finansielle poster	-176.355	-245.987
Andre finansielle indtægter	1.699	4.580
Finansielle omkostninger	-56.382	-28.739
Resultat før skat	-231.038	-270.147
Skat af årets resultat	39.474	48.130
Årets resultat	-191.564	-222.017
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-191.564	-222.017
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-191.564	-222.017
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Grunde og bygninger	2.441.162	2.375.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	25.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.441.162</u>	<u>2.400.360</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.441.162</u>	<u>2.400.360</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>377.402</u>	<u>353.932</u>
Varebeholdninger i alt	<u>377.402</u>	<u>353.932</u>
2 Udskudt skatteaktiv	160.028	120.554
Andre tilgodehavender	18.328	12.900
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.646</u>	<u>8.496</u>
Tilgodehavende i alt	<u>187.001</u>	<u>141.949</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>19.360</u>	<u>18.052</u>
Likvide beholdninger	<u>16.325</u>	<u>26.494</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>600.088</u>	<u>540.427</u>
Aktiver i alt	<u>3.041.250</u>	<u>2.940.787</u>

Balance

Noter	31/12 2023	31/12 2022
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.406.856	1.598.419
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	1.456.856	1.648.419
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	643.445	512.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.550	4.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.866	20.458
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikrin	885.533	755.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.584.394	1.292.368
Gældsforpligtelser i alt	1.584.394	1.292.368
Passiver i alt	3.041.250	2.940.787

- 3 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38
 4 Eventualforpligtelser og sikkerheder

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	331.268	441.697
Pensioner	34.890	35.016
Andre omkostninger til social sikring	12.092	16.373
Øvrige personaleomkostninger	4.527	5.568
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	382.778	498.653
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	2

2. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 160.062. Der er ved vurdering af, om aktivet kan udnyttes i de kommende år, lagt særlig vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 3-5 år. Skatteaktivet er opstået ved, at der er et uudnyttet skattemæssigt underskud på kr. 697.773. Der vurderes ikke at være risiko i forhold til værdiansættelsen, idet det skattemæssige underskud kan anvendes inden for den samme periode på 3-5 år.

Udskudt skat er beregnet med 22%, da dette er skatteprocenten i 2023 og fremover.

3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Børsnoterede aktier	19.360	1.308	0

4. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 35.000. Den bogførte værdi af de pantsatte ativer udgør pr. 31. december 2023 tkr. 2.441.

Kundenr.: 060

PENNEO

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

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

Maiken Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08332632-a0e6-42ee-ac2d-46a5662d6455

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-06-04 14:43:49 UTC



Kim Vestergaard

Direktør

Serienummer: f956cf0f-3a55-42bd-afcb-0e5e15cee2c3

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-06-04 17:06:35 UTC



Kim Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f956cf0f-3a55-42bd-afcb-0e5e15cee2c3

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-06-04 17:06:35 UTC



Christina Vestergaard Skannrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: b3390137-6d8d-4872-aeb5-9a883e1a1701

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-07 08:57:33 UTC



Martin Just Nielsen

Dansk Revision Grenaa Statsautoriseret revisionsvirksomhed CVR:
33534841

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b730ea62-aac3-4e73-bde5-1fbc45cd2243

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-07 10:07:59 UTC



Kim Vestergaard

Dirigent

Serienummer: f956cf0f-3a55-42bd-afcb-0e5e15cee2c3

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-06-07 17:18:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8DZ0J-8NPT7-HFWV3-YIE0V-1DL70-G4M38

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