



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Ådalen 15, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 39 66 87 34

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15 / 5 - 2023.

Kim Vestergaard , dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: cfc9c3QZXtU250010491



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2022 – 31. december 2022	
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 undlade 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 15. maj 2023

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 2022 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 15. maj 2023

Talkompagniet

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

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 5
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed. 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.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttofortjeneste	325.544	368.639
1 Personaleomkostninger	-495.049	-444.962
Afskrivninger	-76.482	-76.482
Resultat før finansielle poster	-245.987	-152.805
Andre finansielle indtægter	4.580	4.156
Finansielle omkostninger	-28.739	-36.022
Resultat før skat	-270.147	-184.671
Skat af årets resultat	48.130	29.220
Årets resultat	-222.017	-155.451
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-222.017	-155.451
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-222.017	-155.451
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	2.375.260	2.426.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.100	50.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.400.360</u>	<u>2.476.842</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.400.360</u>	<u>2.476.842</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>353.932</u>	<u>444.896</u>
Varebeholdninger i alt	<u>353.932</u>	<u>444.896</u>
2 Udskudt skatteaktiv	120.554	72.424
Andre tilgodehavender	12.900	12.900
Periodeafgrænsningsposter	8.496	4.950
Tilgodehavende i alt	<u>141.949</u>	<u>90.274</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>18.052</u>	<u>13.480</u>
Likvide beholdninger	<u>26.494</u>	<u>7.451</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>540.427</u>	<u>556.101</u>
Aktiver i alt	<u>2.940.787</u>	<u>3.032.943</u>

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.598.419	1.820.436
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	1.648.419	1.870.436
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	512.047	286.647
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.550	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.458	42.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	755.313	833.280
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.292.368	1.162.507
Gældsforpligtelser i alt	1.292.368	1.162.507
Passiver i alt	2.940.787	3.032.943

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

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	438.093	412.302
Pensioner	35.016	16.698
Andre omkostninger til social sikring	16.373	12.696
Øvrige personaleomkostninger	5.568	3.266
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	495.049	444.962
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	2	2

2. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 120.554. 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. 533.363. 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 2022 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	18.052	4.572	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 2022 tkr. 2.375.

Kundenr.: 060

Kim Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Vestergaard

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 19:51:55

Underskrevet med MitID



Kim Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 19:51:55

Underskrevet med MitID



Kim Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Vestergaard

Dirigent

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 19:51:55

Underskrevet med MitID



Christina Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christina Vestergaard Skannrup

Bestyrelsesformand

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 17:35:19

Underskrevet med MitID



Maiken Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Maiken Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 10:54:11

Underskrevet med MitID



Martin Just Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 06:16:31

Underskrevet med NemID

NEM ID