

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Ådalen 15
8500 Grenaa

CVR-nr. 39668734

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. juni 2020

Kim Vestergaard
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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.

Grenaa, den 29. maj 2020

Direktion

Kim Vestergaard

Bestyrelse

Christina Vestergaard Skannrup

Kim Vestergaard

Maiken Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

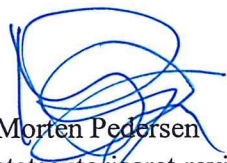
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 29. maj 2020

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS Ådalen 15 8500 Grenaa
CVR-nr.	39668734
Stiftelsesdato	22. juni 2018
Hjemsted	Norrdjurs
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019 2. regnskabsår
Bestyrelse	Christina Vestergaard Skannrup Kim Vestergaard Maiken Vestergaard
Direktion	Kim Vestergaard
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og besiddelse af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed. Herudover har selskabets aktivitet siden 1. oktober 2019 bestået i drift af detailforretning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på -219.047 kr., hvilket ikke er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 3.163.195 kr., og en egenkapital på 2.074.084 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

De politiske beslutninger i marts 2020 om delvis lukning af samfundsaktiviteter til forebyggelse af risici for spredning af Covid-19 kan potentielt få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Vestergaard Ejendomme ApS kan blive påvirket af de gennemførte restriktioner som kan få en negativ konsekvens for virksomhedens likviditet og drift i 2020.

Det er i sagens natur ikke muligt at forudsige den økonomiske konsekvens af de politiske begrænsninger for Vestergaard Ejendomme ApS på nuværende tidspunkt. De økonomiske hjælpepakker må dog forventes at afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Ledelsen er af den opfattelse, at Vestergaard Ejendomme ApS har det nødvendige likviditetsberedskab til rådighed til at gennemføre den planlagte drift i 2020.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomsudlejning fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, herunder skatter og forsikringer. Herudover indgår nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger for drift af detailforretning.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50 %
Inventar	5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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 betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab		-28.581	-84.560
Personaleomkostninger	1	-157.796	-129.920
Af- og nedskrivninger	2	-76.482	463.118
Driftsresultat		-262.859	248.638
Andre finansielle indtægter		4	39
Finansielle omkostninger		-17.975	-58.765
Resultat før skat		-280.830	189.912
Skat af årets resultat	3	61.783	-50.233
Årets resultat		-219.047	139.679
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-219.047	139.679
Resultatdisponering		-219.047	139.679

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	2.529.406	2.580.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	100.400	0
Materielle anlægsaktiver		2.629.806	2.580.788
Anlægsaktiver		2.629.806	2.580.788
Handelsvarer		412.878	0
Varebeholdninger		412.878	0
Udskudte skatteaktiver		73.087	11.304
Andre tilgodehavender		16.857	575
Periodeafgrænsningsposter		4.950	0
Tilgodehavender		94.894	11.879
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.724	0
Værdipapirer og kapitalandele		9.724	0
Likvide beholdninger		15.893	1.156
Omsætningsaktiver		533.389	13.035
Aktiver		3.163.195	2.593.823

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overkurs ved emission	7	0	0
Overført resultat	8	2.024.084	2.243.131
Egenkapital		2.074.084	2.293.131
Gæld til banker		578.050	40.871
Modtagne forudbetalinger		67.189	6.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.126	19.132
Selskabsskat		0	129.974
Anden gæld		252.304	96.605
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		66.442	7.810
Kortfristede gældsforpligtelser		1.089.111	300.692
Gældsforpligtelser		1.089.111	300.692
Passiver		3.163.195	2.593.823
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Lønninger	154.815	126.338
Pensioner	0	2.937
Andre omkostninger til social sikring	1.630	645
Andre personaleomkostninger	1.351	0
	<u>157.796</u>	<u>129.920</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivning driftsmidler	25.100	0
Afskrivning ejendomme	51.382	51.382
Salg af fiskekvoter	0	-514.500
	<u>76.482</u>	<u>-463.118</u>
3. Skat af årets resultat		
Hævet i virksomheden	0	129.974
Regulering af udskudt skat	-61.783	-79.741
	<u>-61.783</u>	<u>50.233</u>
4. Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	2.632.170	3.038.170
Tilgang i årets løb	0	976.000
Afgang i årets løb	0	-1.382.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.632.170</u>	<u>2.632.170</u>
Af- og nedskrivninger primo	-51.382	0
Årets afskrivninger	-51.382	-51.382
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-102.764</u>	<u>-51.382</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.529.406</u>	<u>2.580.788</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	125.500	0
Kostpris ultimo	<u>125.500</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-25.100	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-25.100</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100.400</u>	<u>0</u>

Noter

	2019	2018
6. Virksomhedskapital		
Indskudskapital	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000
7. Overkurs ved emission		
Saldo ved selskabets stiftelse	0	2.103.452
Overført til frie reserver	0	-2.103.452
Saldo ultimo	0	0
8. Overført resultat		
Saldo primo	2.243.131	0
Overført fra overkurs ved emission	0	2.103.452
Årets tilgang, jf. resultatdisponeringen	-219.047	139.679
Saldo ultimo	2.024.084	2.243.131

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve på nominel 15.000 kr. samt andre pantstiftelser på nominel 20.000 kr.

PENNEO

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

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

Kim Vestergaard

Direktør

På vegne af: Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530006071477

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-06-24 13:03:02Z

NEM ID 

Kim Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530006071477

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-06-24 13:03:02Z

NEM ID 

Christina Vestergaard Skannrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-492874372677

IP: 87.104.xxx.xxx

2020-06-24 18:01:44Z

NEM ID 

Maiken Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-775127473764

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-24 18:02:10Z

NEM ID 

Kim Vestergaard

Dirigent

På vegne af: Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530006071477

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-26 18:39:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BQA51-LHXQN-C3U4Z-Q5MGL-COMICS-Z4KY7

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 tidsstemplet 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/validate>