



**TALKOMPAGNIET**  
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2021.

\_\_\_\_\_  
Kim Vestergaard , dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2020 – 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 - 15

## 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 27. maj 2021

Direktion:

Kim Vestergaard

Bestyrelse:

Christina Skannrup Vestergaard

Maiken Vestergaard

Kim Vestergaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 27. maj 2021

27. maj 2021

**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 Skannrup Vestergaard  
Maiken Vestergaard  
Kim Vestergaard

### Direktion

Kim Vestergaard

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
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

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

### 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

### 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.

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%



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 kursværdi.

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	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>569.238</b>	<b>-28.581</b>
2 Personaleomkostninger	-469.147	-157.796
Afskrivninger	-76.482	-76.482
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.610</b>	<b>-262.859</b>
Andre finansielle indtægter	0	4
Finansielle omkostninger	-41.924	-17.975
<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.314</b>	<b>-280.830</b>
Skat af årets resultat	-29.883	61.783
<b>Årets resultat</b>	<b>-48.197</b>	<b>-219.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-48.197	-219.047
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-48.197</b>	<b>-219.047</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	31/12 2020	31/12 2019
Grunde og bygninger	2.478.024	2.529.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.300	100.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.553.324</u>	<u>2.629.806</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.553.324</u></b>	<b><u>2.629.806</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer	487.497	412.878
Varebeholdninger i alt	<u>487.497</u>	<u>412.878</u>
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	860	0
3 Udskudt skatteaktiv	43.204	73.087
Andre tilgodehavender	43.900	31.708
Periodeafgrænsningsposter	4.950	4.950
Tilgodehavende i alt	<u>92.913</u>	<u>109.745</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.324	9.724
Likvide beholdninger	8.100	15.893
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>597.834</u></b>	<b><u>548.240</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.151.158</u></b>	<b><u>3.178.046</u></b>

## Balance

Noter	31/12 2020	31/12 2019
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.975.887	2.024.084
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.025.887</b>	<b>2.074.084</b>
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	427.933	578.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.950	67.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.003	125.126
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	618.385	333.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.125.271	1.103.962
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.125.271</b>	<b>1.103.962</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.151.158</b>	<b>3.178.046</b>

4 Eventualforpligtelser og sikkerheder

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse eller art.

Udbetaling af kompensation som følge af COVID-19 (Indregnet under andre driftsindtægter)	53.746
---------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Ovenstående poster vurderes at være af engangskarakter, og forventes ikke gentaget i de kommende år.

	2020	2019
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	452.468	154.815
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	13.744	1.630
Andre personaleomkostninger	2.935	1.351
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	469.147	157.796
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	2	1

### 3. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 43.204. 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. 201.086. 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 2020 og fremover.

### 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 aktiver udgør pr. 31. december 2020 tkr. 2.478.

Kundenr.: 060

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.

## Kim Vestergaard

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-530006071477  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 19:52:01  
Underskrevet med NemID

## Kim Vestergaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-530006071477  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 19:52:01  
Underskrevet med NemID

## Kim Vestergaard

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-530006071477  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 19:52:01  
Underskrevet med NemID

## Maiken Vestergaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-775127473764  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 08:02:57  
Underskrevet med NemID

## Christina Vestergaard Skannrup

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-492874372677  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2021 kl.: 10:24:32  
Underskrevet med NemID

## Martin Just Nielsen - revisor

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Talkompagniet  
RID: 68624606  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 08:29:28  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1cf88684Ngr242395247