

Vestergaard Ejendomme Invest ApS
Gammelbyvej 27
6100 Haderslev

CVR-nr: 40 62 46 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Vestergaard Ejendomme Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15. juni 2024

Direktion

Michael Gellert

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 15. juni 2024

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestergaard Ejendomme Invest ApS Gammelbyvej 27 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 40 62 46 94
	Stiftet: 1. juli 2019
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Gellert
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
Ejerforhold	Holdingselskabet Michael Gellert ApS, Gammelbyvej 27, 6100 Haderslev
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at investere udvikle og udlejning af fast ejendom samt andet efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at investere i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 5,0% - 6,0% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb modtaget et koncerntilskud på 5.000 tkr. til styrkelse af kapitalberedskabet, herudover har selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	302.949	40
1 Personaleomkostninger	-145.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	157.949	40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	175.082	0
DRIFTSRESULTAT	333.031	40
Andre finansielle indtægter	12	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-383.693	-69
Andre finansielle omkostninger	-60.994	-17
RESULTAT FØR SKAT	-111.644	-46
2 Skat af årets resultat	37.114	10
ÅRETS RESULTAT	-74.530	-36
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-74.530	-36
DISPONERET I ALT	-74.530	-36

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
3 Investeringsejendomme.....	15.800.000	1.800
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	0	6.543
Materielle anlægsaktiver	15.800.000	8.343
ANLÆGSAKTIVER	15.800.000	8.343
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	57.532	1
Udskudt skatteaktiv.....	0	9
Tilgodehavender	57.532	10
Likvide beholdninger	16.179	274
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	73.711	284
AKTIVER.....	15.873.711	8.627

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	4.944.453	19
EGENKAPITAL	4.984.453	59
Hensættelse til udskudt skat	11.838	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	11.838	0
Prioritetsgæld	1.374.176	1.395
Deposita	197.700	17
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.998.747	7.093
4 Langfristede gældsforpligtelser	10.570.623	8.505
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	235.661	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	30
Anden gæld	36.136	18
Kortfristede gældsforpligtelser	306.797	63
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.877.420	8.568
PASSIVER	15.873.711	8.627
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo	18.983	55
Årets resultat.....	-74.530	-36
Koncerntilskud fra modervirksomhed.....	5.000.000	0
Overført resultat ultimo	4.944.453	19
EGENKAPITAL.....	4.984.453	59

NOTER

	2023	2022 kr. 1000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	0
Lønninger.....	145.000	0
Personalemkostninger i alt	145.000	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	-57.532	-1
Regulering af udskudt skat	755	-9
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	19.663	0
Skat af årets resultat i alt	-37.114	-10

NOTER

	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.766.680	6.543.195
Tilgang i årets løb	13.824.918	0
Afgang i årets løb.....	0	-6.543.195
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	15.591.598	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	33.320	0
Årets opskrivninger	175.082	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	208.402	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	15.800.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er der lagt en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,5 til grund.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.600 tkr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 175 tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.410.126	1.403.173	28.997	1.245.165
Deposita	17.100	197.700	0	197.700
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.093.166	9.205.411	206.664	8.107.300
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	8.520.392	10.806.284	235.661	9.550.165
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2022
	kr. 1000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Holdingselskabet Michael Gellert ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.403 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2023 på 1.800 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF SPECIFIKATIONER
TIL ÅRSREGNSKABET

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet specifikationer til årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis og specifikationer til årsregnskabet.

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 specifikationerne til årsregnskabet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Specifikationerne til årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationerne til 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 til årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt specifikationerne til årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

I anvendt regnskabspraksis i specifikationerne til årsregnskabet angives det grundlag, hvorpå specifikationerne er udarbejdet, samt formål med specifikationerne. Specifikationerne til årsregnskabet er således udelukkende tiltænkt til Deres brug og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Dem som daglige ledelse for Vestergaard Ejendomme ApS og bør ikke anvendes af eller distribueres til andre parter.

Haderslev, den / 2024

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.314.329	1.322
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-469.748	-468
3 Andre eksterne omkostninger.....	-47.397	-91
BRUTTORESULTAT	797.184	763
4 Personaleomkostninger	-351.600	-666
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	445.584	97
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	150
DRIFTSRESULTAT	645.584	247
5 Andre finansielle indtægter.....	39	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-64.819	-52
6 Andre finansielle omkostninger	-378.874	-105
RESULTAT FØR SKAT	201.930	90
7 Skat af årets resultat	-100.326	-5
ÅRETS RESULTAT	101.604	85
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	101.604	85
DISPONERET I ALT	101.604	85

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
8 Investeringsejendomme.....	13.750.000	13.550
Materielle anlægsaktiver	13.750.000	13.550
ANLÆGSAKTIVER	13.750.000	13.550
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	2
9 Andre tilgodehavender	17.775	18
Tilgodehavender	17.775	20
10 Likvide beholdninger	131.725	68
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	149.500	88
AKTIVER.....	13.899.500	13.638

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.964.356	1.862
11 EGENKAPITAL	3.014.356	1.912
Hensættelse til udskudt skat	416.900	319
HENSATTE FORPLIGTELSER	416.900	319
12 Prioritetsgæld	8.355.349	8.390
Deposita	258.950	286
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.075.728	1.962
Langfristede gældsforpligtelser	9.690.027	10.638
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	133.162	243
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.219	50
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.466	0
13 Anden gæld	492.370	476
Kortfristede gældsforpligtelser	778.217	769
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.468.244	11.407
PASSIVER	13.899.500	13.638
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABET

	2023	2022 kr. 1000
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme		
Lejeindtægter	1.314.329	1.322
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter af investeringsejendomme i alt.....	1.314.329	1.322
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger		
Ejendomsskat	39.508	35
Forsikring.....	42.025	41
Vedligeholdelse	79.631	107
Varme	103.582	101
Elektricitet	4.545	5
Vand	156.676	149
Varmeregnskaber	31.281	30
Ejendomsadministration	12.500	0
	<hr/>	<hr/>
Investeringsejendommenes driftsomkostninger i alt	469.748	468
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABET

	2023	2022 kr. 1000
3 Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger		
Annoncer	7.159	4
Sponsorvirksomhed.....	2.850	5
	10.009	9
Øvrige personaleomkostninger		
Personaleomkostninger	7.896	4
Befordringsgodtgørelse.....	1.997	27
Arbejdstøj.....	4.485	0
Databehandling, løn	688	1
	15.066	32
Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	6.155	12
Småanskaffelser	15.567	20
Revisorhonorar.....	0	10
Kontingenter.....	600	8
	22.322	50
Andre eksterne omkostninger i alt	47.397	91
4 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	351.600	666
Personaleomkostninger i alt	351.600	666
5 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	39	0
Andre finansielle indtægter i alt	39	0

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABET

	2023	2022 kr. 1000
6 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	20	1
Gebyrer mv.....	2.442	3
Renter, kreditorer.....	13.211	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	15	0
Prioritetsrenter.....	363.186	101
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle omkostninger i alt.....	378.874	105
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	2.466	-2
Regulering af udskudt skat.....	10.541	-11
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	87.319	18
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	100.326	5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABETInvesteringsejen-
domme**8 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	12.083.416
Kostpris 31. december 2023	12.083.416
Opskrivninger, primo.....	1.466.584
Årets opskrivninger	200.000
Opskrivninger 31. december 2023	1.666.584
Materielle anlægsaktiver i alt	13.750.000

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,50 pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 900 tkr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 200 tkr.

	2023	2022 kr. 1000
9 Andre tilgodehavender		
Vestergaard Ejendomme Invest ApS.....	17.775	18
Andre tilgodehavender i alt	17.775	18
10 Likvide beholdninger		
Driftskonto	0	-2
Jyske bank.....	131.725	70
Likvide beholdninger i alt	131.725	68

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABET

	2023	2022 kr. 1000
11 Egenkapital		
Egenkapital primo	1.912.752	1.827
Årets resultat.....	101.604	85
Koncerntilskud fra modervirksomhed.....	1.000.000	0
Egenkapital ultimo.....	3.014.356	1.912
Egenkapitalen specificeres således:		
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo.....	1.862.752	1.777
Koncerntilskud fra modervirksomhed.....	1.000.000	0
Årets resultat.....	101.604	85
Overført resultat ultimo	2.964.356	1.862
Egenkapital ultimo.....	3.014.356	1.912
12 Prioritetsgæld		
Jyske Realkredit - Slotsgrunden.....	1.800.933	1.846
Jyske Realkredit - Aastrupvej 136.....	934.802	958
Jyske Kredit - Øsby Kirkevej.....	973.994	995
Jyske Realkredit - Østergade 36	2.112.142	2.126
Jyske Realkredit - Aabenraavej 11.....	1.953.948	1.979
Jyske Realkredit - Fj. Nørrevej 46	712.692	729
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-133.162	-243
Prioritetsgæld i alt	8.355.349	8.390
13 Anden gæld		
Skyldig A-skat	8.784	19
Skattekontoen	15	0
Forudbetalt leje	24.560	24
Skyldig Vestergaard Drift ApS.....	459.011	433
Anden gæld i alt.....	492.370	476

SPECIFIKATIONER TIL
ÅRSREGNSKABET

2023 2022
kr. 1000

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Michael Gellert ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 8.488 tkr.er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.750 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Specifikationer til årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 er udarbejdet til selskabets interne brug på grundlag af selskabets årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Specifikationer til årsregnskabet, der er udarbejdet efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation, indeholder specifikationer og oplysninger, som ikke er medtaget i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

GENERELT

Årsregnskabet for Vestergaard Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF SKATTEMÆSSIGE OPGØRELSE

Til den daglige ledelse i Vestergaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet de skattemæssige opgørelser for Vestergaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2023 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

De skattemæssige opgørelser omfatter opgørelse af den skattepligtige indkomst og skattemæssige specifikationer.

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 de skattemæssige opgørelser efter gældende skattelovgivning. 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.

De skattemæssige opgørelser samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af de skattemæssige opgørelser, 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 de skattemæssige opgørelser. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de skattemæssige opgørelser er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i anvendt regnskabspraksis i de skattemæssige opgørelser er disse udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning og mindstekravsbekendtgørelsen med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen. De skattemæssige opgørelser er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Vestergaard Ejendomme ApS og Skattestyrelsen og bør ikke anvendes af eller distribueres til andre parter.

Haderslev, den / 2024

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS SKATTEMÆSSIGE OPGØRELSE

Generelt

De skattemæssige opgørelser for Vestergaard Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 er udarbejdet på grundlag af selskabets årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2023, hvortil henvises, til selskabets interne brug samt til brug for SKATs ligning af selskabet.

De skattemæssige opgørelser, der er udarbejdet efter gældende skatte- og afgiftslovgivning, indeholder opgørelse af periodens skattepligtige indkomst og de i mindstekravsbekendtgørelsen krævede oplysninger, som ikke fremgår af årsregnskabet.

De skattemæssige opgørelser er udarbejdet efter samme principper som sidste år.

Målegrundlag

De skattemæssige opgørelser er indregnet og målt til skattemæssige værdier. For aktiver og forpligtelser, der i årsregnskabet er indregnet og målt til amortiseret kostpris eller dagsværdi, bliver henholdsvis amortiseringstillæg/-fradrag og op- og nedreguleringer tilbageført i forbindelse med opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Afskrivninger

Regnskabsmæssige afskrivninger samt fortjenester og tab på anlægsaktiver indregnet i årsregnskabet tilbageføres ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Skattemæssige afskrivninger beregnes efter afskrivningslovens regler. Aktiver, der klassificeres som småaktiver, fradrages fuldt ud i anskaffelsesåret.

Helt eller delvist ikke-fradragsberettigede omkostninger

Helt eller delvist ikke-fradragsberettigede omkostninger tilbageføres i den skattepligtige indkomst med den del, der ikke er fradrag for.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver afskrives efter følgende hovedprincipper:

	Afskrivnings- sats, maks.	Afskrivnings- metode
Installationer	14,29 %	Lineær

Tilgodehavender for salg varer og tjenesteydelser

Nedskrivning af tilgodehavender for salg af varer og tjenesteydelser indregnes skattemæssigt efter realisationsprincippet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS SKATTEMÆSSIGE OPGØRELSE

OPGØRELSE AF DEN SKATTEPLIGTIGE INDKOMST
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
RESULTAT FØR SKAT	201.930	90
 <i>Permanente afvigelser</i>		
Renter	15	0
	201.945	90
 <i>Tidsmæssige afvigelser</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-150
Grunde og bygninger.....	64.472	11
Skattemæssige afskrivninger, bygninger.....	-7.295	-6
	59.122	-55
SKATTEPLIGTIG INDKOMST	59.122	-55
Selskabsskat, 22%	2.466	-2

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER

	2023	2022 kr. 1000
16 Opgørelse af uudnyttede skattemæssige underskud		
Saldo primo	47.915	0
Årets tilgang	0	56
Årets afgang	-47.915	-8
	<hr/>	<hr/>
Saldo ultimo	0	48
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
17 Lønninger		
Lønninger.....	351.600	666
	<hr/>	<hr/>
	351.600	666
Redegjort.....	351.600	666
	<hr/>	<hr/>
Afrundinger.....	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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.”

Michael Gellert

Direktør

Serienummer: 3cd9d11d-86c9-4567-a476-df5bac206065

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-06-16 09:09:47 UTC



Carsten Krarup Feidenhans'

Registreret revisor

Serienummer: 58ef49f7-eb48-4189-8bd1-7ecf6cf0a989

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-18 03:42:50 UTC



Michael Gellert

Dirigent

Serienummer: 3cd9d11d-86c9-4567-a476-df5bac206065

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-06-18 15:44:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5EWM4-KB4F-LPGSS-YKCE6-4EFVK-51VMS

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**