

# Vestensborg Park ApS

Asmild Eng 26, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 50 93 36

## Årsrapport

1. april 2020 - 31. marts 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2021.

---

Anders Lyngholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2020 - 31. marts 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 for Vestensborg Park ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11. juni 2021

**Direktion**

Anders Lyngholm

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Vestensborg Park ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestensborg Park ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 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 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.

Viborg, den 11. juni 2021

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vestensborg Park ApS Asmild Eng 26 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 50 93 36
	Stiftet: 11. april 2006
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. april 2020 - 31. marts 2021
<b>Direktion</b>	Anders Lyngholm
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	CJL Holding af 3/10 2005 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udvikling af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021, udviser et resultat på -170.905 kr. mod 678.497 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.967.428 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vestensborg Park ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme i form af et ubebygget grundareal måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi baseret på nylig værdisætning ved optagelse af nye kapitalejere.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vestensborg Park ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-217.003</b>	<b>-217.603</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.100.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.902</u>	<u>-11.900</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-218.905</b>	<b>870.497</b>
Skat af årets resultat	<u>48.000</u>	<u>-192.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-170.905</u></b>	<b><u>678.497</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	678.497
Disponeret fra overført resultat	<u>-170.905</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-170.905</u></b>	<b><u>678.497</u></b>

## Balance 31. marts

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	6.400.000	6.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.400.000	6.400.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.495	0
Tilgodehavender i alt	23.495	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.495</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.423.495</b>	<b>6.400.000</b>

## Balance 31. marts

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.842.428	5.013.333
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.967.428</b>	<b>5.138.333</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.210.000	1.258.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.210.000</b>	<b>1.258.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	106.067	3.667
Anden gæld	140.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	246.067	3.667
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.067</b>	<b>3.667</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.423.495</b>	<b>6.400.000</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. april 2019	125.000	3.534.836	3.659.836
Årets overførte overskud eller underskud	0	678.497	678.497
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	800.000	800.000
Egenkapital 1. april 2020	125.000	5.013.333	5.138.333
Årets overførte overskud eller underskud	0	-170.905	-170.905
	<b>125.000</b>	<b>4.842.428</b>	<b>4.967.428</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Dagsværdi ultimo		6.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0

2020/21      2019/20

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.902	11.900
	<b>1.902</b>	<b>11.900</b>

31/3 2021      31/3 2020

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi primo	6.400.000	5.300.000
Årets regulering til dagsværdi	0	1.100.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i 1.500 t.kr. Pantebrevet ligger ikke til sikkerhed for aktuel gæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6,4 mio. kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CLJ Holding af 3/10 2005 ApS, CVR-nr. 29 13 18 80, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

# 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.”

## Anders Lyngholm (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-920015987296

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-06-17 20:47:35Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2021-06-18 06:13:36Z

NEM ID 

## Anders Lyngholm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-920015987296

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-06-18 07:54:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SP0WL-0PFMIG-HPPGQ-83E84-DZ36FVITYC

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>