

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

**Vesterpark ApS**  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

## Årsrapport 1/7 2017 - 30/6 2018

2. regnskabsår

CVR-nr : 37 70 41 99

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 23. november 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018	10
Balance pr. 30. juni 2018	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Vesterpark ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 37 70 41 99  
**Regnskabsår:** 1/7 2017 - 30/6 2018

---

**Direktion**

---

Kim Dencher Johansen

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2017 - 30/6 2018, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 14. november 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kim Dencher Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vesterpark ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterpark ApS for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 14. november 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udvikling af investeringsejendomme.

I forhold til tidligere år har selskabet haft væsentlige ændringer i aktiviteterne. Selskabet har i år købt fast ejendom til udvikling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotabet består af andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsjendomme.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Hensættelser

##### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

#### Gæld

##### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

##### Aktuel skattetilgodehavende

Aktuel skattetilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2017 - 30/6 2018**

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttotab</b>	-26.125	-8.340
<b>Resultat af primær drift</b>	-26.125	-8.340
1 Finansielle indtægter	1.319	1.601
<b>Resultat før skat</b>	-24.806	-6.739
Skat af årets resultat	5.458	1.483
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.348</b>	<b>-5.256</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-19.348	-5.256
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-19.348</b>	<b>-5.256</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>29.964.624</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.964.624</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.964.624</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>46.601</u>
Andre tilgodehavender	<u>34.550</u>	<u>1.483</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>34.550</u>	<u>48.084</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>9.316</u>	<u>4.160</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>9.316</u>	<u>4.160</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>43.866</u>	<u>52.244</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>30.008.490</u></u>	<u><u>52.244</u></u>

## Balance - Passiver pr. 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	8.975.396	-5.256
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.025.396</b>	<b>44.744</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	27.609	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>27.609</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.922.578	0
5 Anden gæld	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>20.922.578</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.907	7.500
6 Anden gæld	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>32.907</b>	<b>7.500</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>20.955.485</b>	<b>7.500</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.008.490</b>	<b>52.244</b>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
<p><b>1 Finansielle indtægter</b> Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.</p>	
<p><b>2 Anlægsaktiver</b> Der er indregnet renter t.kr. 125 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.</p>	
<p><b>3 Selskabskapital</b> Anpartskapital, primo <b>Selskabskapital i alt</b></p>	<p style="text-align: right;"><u>50.000</u> <u>50.000</u></p>
<p><b>4 Overført resultat</b> Overført resultat, primo Årets overførte resultat Tilskud holdingselskab <b>Overført resultat i alt</b></p>	<p style="text-align: right;">-5.256 -19.348 <u>9.000.000</u> <u>8.975.396</u></p>
<p><b>5 Anden gæld</b> <b>Kr. 0, heraf udgør selskabsskat kr. 0.</b> Selskabsskat, primo Selskabsskat overført til kortfristet gæld Skat af årets resultat Overført tilgodehavende skat <b>Selskabsskat i alt</b></p>	<p style="text-align: right;">-1.483 1.483 -33.067 <u>33.067</u> <u>0</u></p>
<p><b>6 Anden gæld</b> <b>Kr. 0, heraf udgør selskabsskat kr. 0.</b> Selskabsskat overført fra langfristet gæld Overført tilgodehavende skat <b>Selskabsskat i alt</b></p>	<p style="text-align: right;">-1.483 <u>1.483</u> <u>0</u></p>
<p><b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b> Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.</p>	

## Noter til årsregnskabet

**2017/2018**

---

**Note****8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 72.166. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Kim Dencher Johansen

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Vesterpark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.xxx.xxx

2018-11-26 08:36:41Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-11-26 12:43:52Z

NEM ID 

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](mailto: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>