



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ÅPARKEN APS**  
**STIEN 2, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020

---

**Bo Damgaard Høivang**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Åparken ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 35 40 12 37 Stiftet: 11. juli 2013 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Damgaard Høivang
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Åparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. august 2020

Direktion:

---

Bo Damgaard Høivang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Åparken ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Åparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2019 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af investeringsejendomme med 37.110 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

#### **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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

### 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.

Vejle, den 31. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom, bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser, er fastsat til dagsværdi baseret på beregning efter normalindtjeningsmodellen. Fase et og to er færdigopført i løbet af de seneste to regnskabsår mens fase tre er opført i løbet af det seneste regnskabsår og betragtes som færdigopført ultimo 2019. Alle ejendommens tre faser anses således for færdigopført pr. 31. december 2019. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi af de tre faser er den pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2019.

Der er fuld udlejningsaktivitet i fase et og to og kun et lejemål heri står tomt pr. statusdagen, hvilket skyldes almindelig udskiftning af lejer. For fase tre er der på nuværende tidspunkt indgået lejekontrakter på 5 ud af i alt 7 lejemål. For fase tre er der reguleret for tomgangsleje frem til forventet udlejningstidspunkt i det kommende regnskabsår.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 5,10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 37.110 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 5,60 %: 33.386 tkr.

Afkastkrav på 4,60 %: 41.644 tkr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende og tidligere regnskabsår foretaget betydelige investeringer i selskabets investeringsejendomme med det formål at færdigudvikle ejendommene og øge markedsværdien af ejendommene. Som følge af ovenstående investeringer er der til stadighed brug for at sikre den optimale finansiering.

Selskabets investeringer er finansieret via realkreditinstitutter samt finansieringskilder i øvrigt og selskabet er sideløbende finansieret af koncernen, som stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Såvel koncernledelsen som selskabets ledelse har løbende korrespondance med pengeinstitutter og finansieringsselskaber med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen på nuværende tidspunkt har sikret sig de nødvendige kreditfaciliteter og at koncernens likviditet dermed er tilstrækkelig for at såvel selskabet som koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.148.609</b>	<b>939.422</b>
Personaleomkostninger.....	1	-241.204	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-40.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		375.848	2.013.469
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.283.253</b>	<b>2.912.891</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.116.068	-738.472
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>167.185</b>	<b>2.174.419</b>
Skat af årets resultat.....	3	-43.694	-488.959
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>123.491</b>	<b>1.685.460</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		123.491	1.685.460
<b>I ALT</b> .....		<b>123.491</b>	<b>1.685.460</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		37.109.574	30.506.395
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>37.109.574</b>	<b>30.506.395</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.109.574</b>	<b>30.506.395</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.596	18.325
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.570.845	0
Andre tilgodehavender.....		38.430	0
Periodeafgrænsningsposter.....		181.357	66.719
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.821.228</b>	<b>85.044</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>5</b>	<b>50.812</b>	<b>4.956.325</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.872.040</b>	<b>5.041.369</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.981.614</b>	<b>35.547.764</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.956.139	6.832.648
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>7.036.139</b>	<b>6.912.648</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.827.638	1.783.944
Andre hensatte forpligtelser.....	7	0	2.733.039
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.827.638</b>	<b>4.516.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.181.023	20.726.497
Gældsbreve.....		4.736.724	0
Anden gæld.....		2.653.782	0
Depositum.....		543.977	479.920
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>28.115.506</b>	<b>21.206.417</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	557.071	545.404
Gæld til pengeinstitutter.....		49.417	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		245.127	304.862
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	1.457.380
Anden gæld.....		977.416	512.170
Periodeafgrænsningsposter.....		173.300	91.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.002.331</b>	<b>2.911.716</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.117.837</b>	<b>24.118.133</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.981.614</b>	<b>35.547.764</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Forudsætning for fortsat drift	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager .....	205.215	0	
Pensioner.....	1.704	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	447	0	
Andre personaleomkostninger.....	33.838	0	
	<b>241.204</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	87.168	117.054	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.028.900	621.418	
	<b>1.116.068</b>	<b>738.472</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	43.694	488.959	
	<b>43.694</b>	<b>488.959</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		21.295.599	
Tilgang.....		6.227.331	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>27.522.930</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		9.210.796	
Årets værdireguleringer.....		375.848	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>9.586.644</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>37.109.574</b>	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		381.796	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

##### Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af projektejendom i Børkop, som blev anskaffet i 2014. Ejendommen er en boligejendom, som er under løbende ombygning og ombygges i tre faser.

Selskabets projektejendom, bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser, er fastsat til dagsværdi baseret på beregning efter normalindtjeningsmodellen. Fase et og to er færdigopført i løbet af de seneste to regnskabsår mens fase tre er opført i løbet af det seneste regnskabsår og betragtes som færdigopført ultimo 2019. Alle ejendommens tre faser anses således for færdigopført pr. 31. december 2019. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi af de tre faser er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2019.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de tre faser for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.138 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.010 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 390 tkr. samt en udlejningsprocent på 100. Samtlige lejemål i første og anden fase anses for fuldt udlejet, mens lejemålene i tredje fase er fuldt udlejet i løbet af foråret 2020. Der er i dagsværdiberegningen reguleret for tomgangsleje indtil udlejningstidspunktet samt korrigeret for reservationer til færdigopførelse.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,10 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,10 % er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed i Børkop.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 5,10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 37.110 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 5,60 %: 33.386 tkr.

Afkastkrav på 4,60 %: 41.644 tkr.

#### Likvide beholdninger

5

I likvide beholdninger indestod 4.698 tkr. i sammenligningstillene på sikringskonto, som frigives løbende i takt med fremskridt på byggeprojekt.

#### Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	6.832.648	6.912.648
Forslag til resultatdisponering.....		123.491	123.491
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.956.139</b>	<b>7.036.139</b>

## NOTER

				2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>						<b>7</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:						
> 1 år og < 5 år.....				0	1.275.752	
> 5 år.....				0	1.457.287	
				<b>0</b>	<b>2.733.039</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>8</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	20.738.094	557.071	17.892.803	21.271.901	545.404	
Gældsbreve.....	4.736.724	0	0	0	0	
Anden gæld.....	2.653.782	0	1.271.505	0	0	
Depositum.....	543.977	0	543.977	479.920	0	
	<b>28.672.577</b>	<b>557.071</b>	<b>19.708.285</b>	<b>21.751.821</b>	<b>545.404</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet har til fordel for modervirksomheden Mølholm Kapital ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavendet hos denne, præsenteret under omsætningsaktiver. Saldoen herpå udgør 1.571 tkr. pr. 31. december 2019.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logitec ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.738 tkr., er der givet pant på nom. 22.200 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 37.110 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.500 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebrev på 5.500 tkr. deponeret til sikkerhed for gældsbreve, der udgør en gæld på 4.737 tkr. pr. 31. december 2019 og herudover er ejerpantebrev på 5.000 tkr. deponeret til sikkerhed for gældsbrief i Container Living 1 ApS. Gældsbriefet omfatter byggefinansiering, der udgør en gæld på 2.874 tkr. pr. 31. december 2019 i Container Living 1 ApS.						
Det resterende ejerpantebrev på 1.000 tkr. er i selskabets besiddelse.						

## NOTER

## Note

**Forudsætning for fortsat drift**

11

Selskabet har i indeværende og tidligere regnskabsår foretaget betydelige investeringer i selskabets investeringsejendomme med det formål at færdigudvikle ejendommene og øge markedsværdien af ejendommene. Som følge af ovenstående investeringer er der til stadighed brug for at sikre den optimale finansiering.

Selskabets investeringer er finansieret via realkreditinstitutter samt finansieringskilder i øvrigt og selskabet er sideløbende finansieret af koncernen, som stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Såvel koncernledelsen som selskabets ledelse har løbende korrespondance med pengeinstitutter og finansieringsselskaber med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen på nuværende tidspunkt har sikret sig de nødvendige kreditfaciliteter og at koncernens likviditet dermed er tilstrækkelig for at såvel selskabet som koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom, bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser, er fastsat til dagsværdi baseret på beregning efter normalindtjeningsmodellen. Fase et og to er færdigopført i løbet af de seneste to regnskabsår mens fase tre er opført i løbet af de seneste regnskabsår og betragtes som færdigopført ultimo 2019. Alle ejendommens tre faser anses således for færdigopført pr. 31. december 2019. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi af de tre faser er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2019.

Der er fuld udlejningsaktivitet i fase et og to og kun et lejemål heri står tomt pr. statusdagen, hvilket skyldes almindelig udskiftning af lejer. For fase tre er der på nuværende tidspunkt indgået lejekontrakter på 5 ud af i alt 7 lejemål. For fase tre er der reguleret for tomgangsleje frem til forventet udlejningstidspunkt i det kommende regnskabsår.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 5,10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 37.110 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 5,60 %: 33.386 tkr.

Afkastkrav på 4,60 %: 41.644 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Åparken ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, bestående af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget samt med fradrag af opkrævede bidrag til varme.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelse samt udskudt skat.

Momsreguleringsforpligtelse er opgjort med udgangspunkt i fratrukket moms på opførelse af ejendomme, hvor der efterfølgende er ændret anvendelse.

#### **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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.