



## **Kolding Åpark 24 A/S**

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 36502843**

### **Årsrapport 1. maj til 31. december 2019**

**5. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 26. februar 2020**

**Dirigent**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Belle Høegsted', written over a horizontal line.

Navn:

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse .....	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter .....	9

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn</b>	Kolding Åpark 24 A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 36502843
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
<b>Valgt revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

Kolding Åpark 24 A/S er et projektudviklingselskab i AP Ejendomme koncernen, som pr. 30. april 2019 er erhvervet fra Bjert Ejendomsudvikling A/S.

Selskabet har et attraktivt beliggende grundstykke i Kolding, hvor byggeprojekt er påbegyndt i regnskabsåret.

I forlængelse af erhvervelsen, har selskabet omlagt regnskabsår fra 01.05 – 30.04 til kalenderåret, så selskabet herefter har samme regnskabsår som øvrige selskaber i AP koncernen. Omlægningsperioden er 01.05 – 31.12.2019.

Selskabets resultat i omlægningsperioden er et underskud på 0,1 mio. kr. mod et underskud på 1,1 mio. kr. i regnskabsåret 2018/19.

### Forventninger til fremtiden

Indtil projektet realiseres, vil selskabets resultat før værdireguleringer udvise underskud som følge af administrationsomkostninger og andre omkostninger i projektperioden.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Disponering af årets resultat

Resultat i omlægningsperioden på -0,1 mio. kr. foreslås overført til *”overført overskud eller underskud”*.

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019 for Kolding Åpark 24 A/S.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2020

**Direktion**

Peter Olsson

**Bestyrelse**

Karsten Laursen

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kolding Åpark 24 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Åpark 24 A/S for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 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.

#### 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 for 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 revision 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. Fejlinformation 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 bl.a. 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.

København, den 4. februar 2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

  
Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35823

## Resultatopgørelse

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.		01.05-31.12 2019	01.05 2018 - 30.04.2019
1	Ejendomsomkostninger	0	-240
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>-240</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-119	-127
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>-119</b>	<b>-367</b>
4	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-119</b>	<b>-367</b>
	Finansielle omkostninger	0	-563
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-119</b>	<b>-930</b>
3	Skat	26	-123
	<b>RESULTAT</b>	<b>-93</b>	<b>-1.053</b>
<b>Til disposition:</b>			
	Resultat	-93	-1.053
	<b>I alt</b>	<b>-93</b>	<b>-1.053</b>
<b>Foreslås anvendt således:</b>			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-93	-1.053
	<b>I alt</b>	<b>-93</b>	<b>-1.053</b>



## Balance pr. 31. december

Note: Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2019 30.04.2019

### AKTIVER

<b>4</b>	Investeringsejendomme under udførelse	60.540	25.746
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>60.540</b>	<b>25.746</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>60.540</b>	<b>25.746</b>
	Aktuelt skatteaktiv	26	0
	Andre tilgodehavender	0	93
	Likvide beholdninger	0	24
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>26</b>	<b>117</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>60.566</b>	<b>25.863</b>

### PASSIVER

	Selskabskapital	10.001	10.000
	Overført overskud eller underskud	14.280	2.428
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>24.281</b>	<b>12.428</b>
<b>5</b>	Udsudte skatteforpligtelser	1.489	1.489
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>1.489</b>	<b>1.489</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.171	11.946
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.875	0
	Anden gæld	4.750	0
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>34.796</b>	<b>11.946</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>60.566</b>	<b>25.863</b>

- 6** Eventualforpligtelser
- 7** Personaleforhold
- 8** Koncernforhold
- 9** Nærstående parter
- 10** Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitaloppgørelse 31.12.2019</b>	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.05.2019	10.000	0	2.428	12.428
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 14. august 2019	1	0	11.945	11.946
Resultat	0	0	-93	-93
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>10.001</b>	<b>0</b>	<b>14.280</b>	<b>24.281</b>

<b>Egenkapitaloppgørelse 30.04.2019</b>	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.05.2018	10.000	0	-1.797	8.203
Resultat	0	0	-1.053	-1.053
Ændring af regnskabspraksis	0	0	5.278	5.278
<b>Egenkapital 30.04.2019</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>2.428</b>	<b>12.428</b>

## Noter

Note		01.05-31.12 2019	01.05 2018 - 30.04.2019
<b>Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.</b>			
<b>1</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Andre driftsudgifter	0	-240
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>0</b>	<b>-240</b>
<b>2</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncern	-100	0
	Andre omkostninger	-19	-127
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-119</b>	<b>-127</b>
<b>3</b>	<b>Skat</b>		
	Ændring i udskudt skat	0	-249
	Aktuel skat	26	126
	<b>Skat</b>	<b>26</b>	<b>-123</b>

## Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2019 30.04.2019

4	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	18.979	18.765
	Tilgang	34.794	214
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.773</b>	<b>18.979</b>
	Værdireguleringer primo	6.767	0
	Tilgang	0	6.767
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>6.767</b>	<b>6.767</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>60.540</b>	<b>25.746</b>

5	Udskudte skatteforpligtelser		
	Saldo primo	1.489	0
	Årets bevægelse	0	1.489
	<b>Udskudte skatteforpligtelser</b>	<b>1.489</b>	<b>1.489</b>

Den beregnede udskudte skat vedrører investeringsejendomme under udførelse.

6	Eventualforpligtelser
	Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i sambeskattede selskaber i sambeskatningskredsen.
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

7	Personaleforhold
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

8	Koncernforhold
	Kolding Åpark 24 A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

9	Nærstående parter
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på Kolding Åpark 24 A/S som følge af ejerandel.

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har omlagt regnskabsår fra 01.05-30.04 til kalenderåret, så selskabet herefter har samme regnskabsår som øvrige selskaber i AP-koncernen. Omlægningsperioden er 01.05 – 31.12.2019.

Sammenligningstal i resultatopgørelsen indeholder således 12 måneders drift, mens indeværende år indeholder 8 måneders drift og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af ejendomme er ændret fra kostpris til dagsværdi. Sammenligningstal i balancen er tilpasset i overensstemmelse hermed. Den beløbsmæssige effekt af ændringen udgør t.kr. 5.278, som er ført direkte på egenkapitalen. Årets resultat er ikke påvirket af praksisændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger ind-

regnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Ejendomme A/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem Kolding Åpark 24 A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

#### Skat

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, således at selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem.

Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som er gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige under-

skud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat.

## Balancen

### Ejendomme

Investeringssejendomme og investeringssejendomme under udførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringssejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.