

## **KULPÅ APS**

c/o UNIONKUL A/S  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 38 63 39 45

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2022 til 30. juni 2023**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. december 2023

---

Steen Sønderby  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for KULPÅ APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2023

### **Direktion**

Rasmus Nørgaard

Klaus Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KULPÅ APS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KULPÅ APS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 19. december 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KULPÅ APS  
c/o UNIONKUL A/S  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 38 63 39 45

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  
Stiftet: 30. april 2017

Hjemsted: København

### Direktion

Rasmus Nørgaard  
Klaus Kastbjerg

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udvikle ejendommen beliggende Kattegatvej 4-6, 2150 Nordhavn, samt dertil naturligt knyttet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 1.001.774, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.854.187.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KULPÅ APS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Drift af indretning af udviklingsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Indretning af lejede lokaler	8-12 år
------------------------------	---------

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftningen.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressers underbalance.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.026.049</b>	<b>2.001</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-1.001.565	-990
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.024.484</b>	<b>1.011</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		284.304	267
Finansielle omkostninger	2	-104.650	-158
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.204.138</b>	<b>1.120</b>
Skat af årets resultat	3	-202.364	-188
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.001.774</u></b>	<b><u>932</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.854.188	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		284.304	267
Overført resultat		-1.136.718	665
		<b><u>1.001.774</u></b>	<b><u>932</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler	4	<u>7.546.252</u>	<u>8.415</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.546.252</b></u>	<u><b>8.415</b></u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	<u>804.921</u>	<u>521</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>804.921</b></u>	<u><b>521</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.351.173</b></u>	<u><b>8.936</b></u>
Tilgodehavende fra lejer		281.507	45
Andre tilgodehavender		0	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>645.582</u>	<u>602</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>927.089</b></u>	<u><b>648</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.875.885</b></u>	<u><b>3.680</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.802.974</b></u>	<u><b>4.328</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>11.154.147</b></u></u>	<u><u><b>13.264</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		804.921	521
Overført resultat		1.195.078	2.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.854.188	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.854.187</u></b>	<b><u>3.853</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		860.658	658
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>860.658</u></b>	<b><u>658</u></b>
Anden gæld		0	2.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.292</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.759.934	3.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		977.169	810
Anden gæld		229.077	253
Periodeafgrænsningsposter		0	1.083
Deposita		1.473.122	1.315
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.439.302</u></b>	<b><u>6.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.439.302</u></b>	<b><u>8.753</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.154.147</u></b>	<b><u>13.264</u></b>
Eventualforpligtelser m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	520.617	2.331.796	0	3.852.413
Årets resultat	0	284.304	-1.136.718	1.854.188	1.001.774
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>804.921</b>	<b>1.195.078</b>	<b>1.854.188</b>	<b>4.854.187</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>104.650</u>	<u>158</u>
	<b><u>104.650</u></b>	<b><u>158</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>202.364</u>	<u>188</u>
	<b><u>202.364</u></b>	<b><u>188</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. juli 2022		10.765.855
Tilgang i årets løb		<u>132.753</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>10.898.608</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022		2.350.790
Årets afskrivninger		<u>1.001.566</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023		<u>3.352.356</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>7.546.252</u></b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	520.617	254
Årets resultat	276.304	267
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>8.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>804.921</u>	<u>521</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>804.921</u></b>	<b><u>521</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2022</u>	<u>30. juni 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Anden gæld	<u>5.292.840</u>	<u>2.759.934</u>	<u>2.759.934</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.292.840</u></b>	<b><u>2.759.934</u></b>	<b><u>2.759.934</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7 Eventualforpligtelser m.v.

### Kontraktforpligtelser

Selskabets leje- og leasingforpligtelser udgør t.kr. 2.462.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet garantier for t.kr. 1.381.