
Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12

Parkvej , st 6,, 2750 Ballerup

Årsrapport for
31. august 2022 - 31. december 2023

CVR-nr. 43 48 00 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 18/6 2024

Kristoffer Westberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 31. august - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. august 2022 - 31. december 2023 for Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 7. maj 2024

Direktion

Tim Erling Halvorsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rasmussen
formand

Kåre Harder Olesen

Hans Marius Møller

Jesper Würtzen

Kim Bøgvad Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 12

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 12 for regnskabsåret 31. august 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 7. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Randall Petersen

statsautoriseret revisor

mne34352

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12 Parkvej , st 6, 2750 Ballerup CVR-nr: 43 48 00 14 Regnskabsperiode: 31. august 2022 - 31. december 2023 Stiftet: 31. august 2022 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Ballerup
Bestyrelse	Bo Rasmussen, formand Kåre Harder Olesen Hans Marius Møller Jesper Würtzen Kim Bøgvad Larsen
Direktion	Tim Erling Halvorsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Komplementar	Nyt Komplementarselskab Kildedal ApS

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Regnskabet for 2022/2023 dækker perioden fra ny stiftelse af Kildedal selskaberne i august 2022 til december 2023. De oprindelige selskaber var behæftet med en teknisk stiftelsesfejl, som gjorde omstiftelse nødvendig. Aktiviteten fra de tidligere Kildedal selskaber er overført til de nye selskaber i forbindelse med stiftelsen.

Udover ovenstående hændelse er selskabet dedikeret til at fungere som byggeadministration- og serviceselskab for byggemodningsselskaberne Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 1-11.

Samtlige udgifter relateret til byggemodningen vil blive faktureret til Nyt Arealudviklingsselskab P/S 12, hvorefter disse omkostninger vil blive viderefaktureret til byggemodningsselskaberne Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 1-11.

Planprocessen er nu sat i gang

En milepæl har været at understøtte og kvalitetssikre udformningen af et plangrundlag for Kildedal-projektet. I november 2023 har kommunalbestyrelsen således godkendt en række planer, og sendt dem i høring. Det drejer sig om et tillæg til kommuneplanen, en rammelokalplan, en byggeretsgivende lokalplan til det første projekt samt et tillæg til spildevandsplanen. Den endelige vedtagelse af disse planer sker først i 2024.

Færdiggørelse af planer og programmer for Kildedal

En anden hovedaktivitet har været revision af helhedsplanen og færdiggørelse af planer og programmer.

Helhedsplanen er revideret på en række parametre, så den afspejler de faktiske forhold i området, herunder det forventede antal m², som kan bygges i Kildedal By. Kildedal er også i denne forbindelse blevet større, i det kommunalbestyrelsen har besluttet at tilskøde Kildedal de såkaldte Vestarealer, hvorpå der i fremtiden skal udvikles ny og bedre natur, dyrehabitater, rekreative muligheder samt mulighed for afledning af regnvand fra byen.

Perioden har også budt på færdiggørelse og vedtagelse af to centrale programmer: Kvalitetsprogrammet og programmet for Kildedal Bypark, som blev vedtaget i selskabets bestyrelse og i Ballerup Kommunes kommunalbestyrelse. Endvidere er en samlet driftsaftale om fremtidige anlæg mellem Ballerup Kommune og Kildedal P/S blev godkendt.

Kvalitetsprogrammet er uddybet på en række områder, bl.a. som led i DGNB-byområdecertificeringen. Det drejer sig bl.a. om biodiversitetsstrategi, mobilitetsplan, bylivsplan mv.

Herudover har selskabet nået et stort mål i sin bæredygtighedsstrategi. Plancertificeringen på DGNB GULD niveau, kom i hus som første led i byområdecertificeringen af hele Kildedal By – endda med god margen til de fastsatte mål.

Arbejdet med at forberede flytningen af Energinets gasledning ud af projektområdet, har også været en aktivitet i perioden.

Samarbejde med interessenter om natur og beskyttede dyr

Det har været en central opgave for selskabet at skabe gode kvalitative rammer for naturen i den nye by og naturen omkring Kildedal. Derfor er der som nævnt udviklet en strategi for biodiversitet og et program for naturkvalitet i den forgangne periode. Dette er sket i tæt samarbejde med en række interessenter indenfor det grønne område, bl.a. den lokale afdeling af Danmarks Naturfredningsforening.

Det forventes, at den tætte dialog med de grønne organisationer fortsætter i de kommende år, så der sættes betryggende fokus på problemstillinger og deres løsninger, som en ny by tæt ved naturen skaber.

Ledelsesberetning

Afsætning og projektudvikling

I perioden har selskabet tilbagesolgt et delområde i selskab 9 til Ballerup Kommune. Området skal udvikles til et nyt børnehus i Kildedal. Ballerup Kommune har herudover gennemført en konkurrence om det nye børnehus, som udvikles parallelt med et første boligprojekt på selskabs 9 arealer.

Selskabet har derudover udviklet et boligprojekt med en investor på delområde 9. Projektet rummer de første 230 boliger og et parkeringshus i Kildedal. Der er indgået en betinget købsaftale for dette projekt.

Endelig er der indgået en lejeaftale med Novo A/S om arealerne på delområde 3, med henblik på, at området senere skal erhverves til Life Science formål i overensstemmelse med strategien for Kildedal.

En række andre salgs- og modningsaktiviteter er desuden gennemført i perioden.

Kommunikation

Selskabet har gennemført en række borgerinddragende vandring i Kildedal området. Disse har været velbesøgte og har bl.a. handlet om de store arkæologiske udgravninger, som er fundet sted i Kildedal.

Der har også været afholdt borgermøde om udformningen af byparken. Udformningen af en informationsplatform – Grobund – på Kildedal station er sat i gang og færdiggøres i den kommende periode.

Herudover har selskabet gennemført en større mængde studiebesøg fra universiteter, kommuner og andre aktører samt oplæg på konferencer og seminarer.

Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 50.000, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 75.350.000.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af partnerselskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 31. august 2022 - 31. december 2023

	Note	2022/23
Bruttoresultat		<u>DKK 16 måneder 9.104.611</u>
Personaleomkostninger	2	<u>-9.485.986</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-381.375</u>
Finansielle indtægter	3	1.165.680
Finansielle omkostninger	4	<u>-834.305</u>
Årets resultat		<u>-50.000</u>
 Resultatdisponering		
		<u>2022/23</u>
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-50.000</u>
		<u>-50.000</u>

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2022/23
		DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	104.104.903
Andre tilgodehavender	6	248.230
Tilgodehavender		104.353.133
Likvide beholdninger		37.182.616
Omsætningsaktiver		141.535.749
Aktiver		141.535.749

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2022/23
		DKK
Selskabskapital		1.001.000
Overkurs ved emission		74.399.000
Overført resultat		-50.000
Egenkapital		75.350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.373.725
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	25.073.999
Gæld til associerede virksomheder		18.685.572
Anden gæld	8	20.052.453
Kortfristede gældsforpligtelser		66.185.749
Gældsforpligtelser		66.185.749
Passiver		141.535.749
Anvendt regnskabspraksis	9	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 31. august	400.000	0	0	400.000
Kontant kapitalforhøjelse	601.000	74.399.000	0	75.000.000
Årets resultat	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital 31. december	1.001.000	74.399.000	-50.000	75.350.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
1. Andre eksterne omkostninger	
Øvrige omkostninger	50.000
	<u>50.000</u>
	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
2. Personaleomkostninger	
Lønninger	7.983.772
Pensioner	1.470.579
Andre omkostninger til social sikring	31.635
	<u>9.485.986</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>
	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
3. Finansielle indtægter	
Renteindtægter	1.165.680
	<u>1.165.680</u>
	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
4. Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger & gebyrer	834.305
	<u>834.305</u>

Renteomkostningerne hidrører primært fra omkostningerne til bankgaranti til Energinet vedr. flytning af gasledningen, samt omkostningerne da renten på indestående var negativ tilbage i 2022.

Noter til årsregnskabet

2022/23

DKK

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal 1-11

104.104.903

104.104.903

Tilgodehavendet stammer fra viderefaktureringen af omkostninger fra Nyt Arealudviklingsselskab P/S 12 til Nyt Arealudviklingsselskab P/S 1-11, beløbet er inklusivt moms. Nyt Arealudviklingsselskab P/S 1-11 vil efter momsrefusion i 2024 afregne mest muligt til Nyt Arealudviklingsselskab P/S 12.

2022/23

DKK

6. Andre tilgodehavender

Forudbetaling for omkostninger afholdt i forbindelse med kunstprojekt

233.125

Andre tilgodehavender

15.105

248.230

Afholdte udgifter til kunstrådgivning og kunststrategi.

2022/23

DKK

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til Nyt Arealudviklingsselskab 9

5.625.750

Gæld til Pension Danmark

19.448.249

25.073.999

DKK 5.625.750 vedrører tilbageskødningen af arealer på byggefelt 9 til Ballerup Kommune, her er indtægten gået ind i Nyt Arealudviklingsselskab P/S 12, men det er Nyt Arealudviklingsselskab P/S 9 der har tilbageskødet arealer, hvorfor Nyt Arealudviklingsselskab P/S 12 skylder Nyt Arealudviklingsselskab P/S 9 dette beløb.

DKK 19.448.249 vedrører genstiftelsen, hvor nyt Nyt Arealudviklingsselskab 12 køber aktiviteterne i det nu opløste Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 12. Det afklares pt. med kammeradvokaten, hvordan det formelt skal på plads.

I tilknytning til ovenstående har selskabet gennem købet af aktiviteterne fra det nu opløste Arealudviklingsselskabet Kildedal P/S 12 en gæld på DKK 18.685.572 til Ballerup Kommune præsenteret som "Gæld til associerede virksomheder" i balancen.

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>
	DKK
8. Anden gæld	
Skyldig moms	19.509.534
Anden gæld	<u>542.919</u>
	<u>20.052.453</u>

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 12 for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå partnerselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er et partnerselskab og dermed ikke et selvstændigt skattesubjekt. Årets resultat indgår i partnernes skattepligtige indkomst efter de i skattelovgivningen gældende regler. Der afsættes derfor ikke selskabsskat og aktuel skat da skattebetalingen ligger hos kapitalejerne, Pension Danmark og Ballerup Kommune

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.