



Coop Ejendomsudvikling A/S

Roskildevej 65
2620 Albertslund
CVR-nr. 44134446

Årsrapport 23.06.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.06.2024

Rasmus Brunbjerg Muff
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Coop Ejendomsudvikling A/S

Roskildevej 65

2620 Albertslund

CVR-nr.: 44134446

Stiftelsesdato: 23.06.2023

Hjemsted: Albertslund

Regnskabsår: 23.06.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Anders Boll Holmelund, formand

Flemming Møller Hansen

Martin Sahner Gundestrup Christiansen

Direktion

Flemming Møller Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.06.2023 - 31.12.2023 for Coop Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.06.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14.06.2024

Direktion

Flemming Møller Hansen
direktør

Bestyrelse

Anders Boll Holmelund
formand

Flemming Møller Hansen

Martin Sahner Gundestrup Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Coop Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 23.06.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.06.2023 - 31.12.2023 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 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 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 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. 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 14.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Hartmann Olesen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34143

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Coop Ejendomsudvikling A/S' hovedaktivitet omfatter investering i selskaber, der direkte eller indirekte ejer fast ejendom i Danmark.

Coop Ejendomsudvikling A/S indgår i Coop amba- koncernen, der er ejet af 2 millioner danskere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet den 26. juni 2023. Selskabets dattervirksomheder har fået tilført ejendomme fra Coop Danmark koncernen til brug for ejendomsudvikling. Selskabernes væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til Coop Danmark.

Resultatet for perioden udgør et overskud på 10.950 t.kr. hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabet er først etableret i 2023. Udviklingen har været som forventet.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat for 2024 baseret på driften i dattervirksomhederne.

Begivenheder efter balancedagen

I april 2024 er der indgået en historisk aftale mellem Coop amba og energiselskabet OK a.m.b.a., som tilfører Coop Danmark mere end 2 milliarder kr. i ny kapital. Aftalen har ikke direkte konsekvens for virksomheden, men vil finansielt styrke virksomhedens ejer. Forventningerne til 2024 er derfor ikke påvirket af denne aftale.

Der er fra balancedagen og frem til i dag udover ovenstående begivenheder ikke indtrådt øvrige forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(54)
Bruttoresultat		(54)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.004
Årets resultat		10.950
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		10.950
Resultatdisponering		10.950

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		419.804
Finansielle aktiver	1	419.804
Anlægsaktiver		419.804
Aktiver		419.804

Passiver

	Note	2023 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000
Overkurs ved emission		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.004
Overført overskud eller underskud		388.746
Egenkapital		419.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	2	22
Anden gæld		32
Kortfristede gældsforpligtelser		54
Gældsforpligtelser		54
Passiver		419.804
Personaleforhold	3	
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6	
Koncernforhold	7	

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	10.000	109.400	0	0	119.400
Kapitalforhøjelse	10.000	270.400	0	0	280.400
Overført fra overkurs	0	(379.800)	0	379.800	0
Koncerntilskud o.l.	0	0	0	9.000	9.000
Årets resultat	0	0	11.004	(54)	10.950
Egenkapital ultimo	20.000	0	11.004	388.746	419.750

Noter

1 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	408.800
Kostpris ultimo	408.800
Andel af årets resultat	11.004
Opskrivninger ultimo	11.004
Regnskabsmæssig værdi ultimo	419.804

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Coop A/S	Albertslund	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Ordrupvej A/S	Albertslund	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S	Albertslund	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Sundby Center A/S	Albertslund	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Prøvestenscentret A/S	Albertslund	A/S	100,00

2 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med de øvrige selskaber i Coop Danmark-koncernen i en cash pool aftale med Coop Danmark A/S, som er administrator og ejer. Koncernmellemværender vedrørende cash pools indgår i moderselskabets balance som et bankmellemværende. Selskabets likvidbeholdning anses derfor på balancedagen som et koncernmellemværende med administrator.

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med 2019 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. november 2019 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som led i Coop Danmark A/S's finansieringsaftale er der udstedt pant i aktierne i; Ejendomsselskabet Sundby Center A/S, Ejendomsselskabet Prøvestenscentret A/S, Ejendomsselskabet Vigerslev Allé A/S, Ejendomsselskabet Ordrupvej A/S og Ejendomsselskabet Coop A/S.

6 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Coop Ejendomsudvikling er Coop Danmark A/S, Roskildevvej 65, 2620 Albertslund

Ultimativ modervirksomhed er:

Coop amba, Roskildevej 65, 2620 Albertslund.

Der har i året ikke været foretaget koncerninterne transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.

7 Koncernforhold

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2023 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop amba, Albertslund

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet ved indskud af aktiver. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt sammelægningsmetoden, hvor sammelægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Der foretages endvidere tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger med videre. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode (equity metoden).

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve efter indre værdis metode under egenkapitalen. Tilknyttede virksomheder 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, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over 10 år.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Grunde og bygninger, opgøres til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der indregnes ikke renter i kostprisen vedrørende egen-fremstillede aktiver.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien og brugstid revurderes årligt. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider; bygninger 15-50 år.

Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.