
Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12

Ahornsvej , 1,1, 2750 Ballerup

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 43 48 00 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/6 2025

Cathrine Rømer
Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 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 1. januar - 31. december 2024 for Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 12.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 15. maj 2025

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 kapitalejeren i Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 selskabets 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 selskabet, 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 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 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 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 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 selskabet 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 15. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Randall Petersen

statsautoriseret revisor

mne34352

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nyt Arealudviklingselskab Kildedal P/S 12 Ahornsvej , 1,1 2750 Ballerup CVR-nr: 43 48 00 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. august 2022 Regnskabsår: 2. 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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Første ordinære regnskabsperiode

Med dette regnskab for 2024 aflægger Kildedal sit første ordinære regnskab for et fuld regnskabsår. Forrige regnskab løb fra september 2022 til 31/12 2023 grundet en teknisk stiftelsesfejl af selskaberne. Dette er nu overstået og regnskabsaflæggelsen for Kildedal er nu inde i en ordinær og normal gænge.

Planlægningen for Kildedal er nu vedtaget

En stor milepæl i 2024 har været, at kommunalbestyrelsen har godkendt hele den planpakke, som Kildedal selskaberne står på. Således blev kommuneplantillæg, rammelokalplan, første lokalplan for et byggefelt og spildevandsplanen godkendt efter sommeren 2024. Med godkendelsen foreligger der nu et robust udgangspunkt for de næste faser.

Miljøkonsekvensvurderinger

Næste fase i planarbejdet for Kildedal bliver at få udarbejdet og godkendt miljøkonsekvensvurderinger, for de projekter som kræver det i følge lovgivningen. Et større sæt af konsekvensvurderinger blev igangsat i slutningen af 2024 og forventes endelig vedtaget i 2026. Det drejer som om alle projekterne syd for jernbanen samt alle Novafos' regnvandsbassiner.

Arbejdet med at forberede flytningen af Energinets gasledning ud af projektområdet har også været en aktivitet i perioden. Miljøkonsekvensvurderingen herfor er i gang.

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 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.

Den tætte dialog med de grønne organisationer fortsætter i de kommende år. Fokus drejes gradvist fra strategierne til et tæt samarbejde om de konkrete løsninger - eksempelvis design af erstatningshabitater, naturforbedring, stiforløb, miljøkonsekvensvurderinger o.a.

Aktivitetsprogram og partnerskaber

I 2024 har Kildedal gennemført et aktivitetsprogram med afsæt i informationspunktet "Grobund", som står på Kildedal Station. Aktivitetsprogrammet indeholder vandring for offentligheden, dyrkningscirkler for skoleklasser, innovationsprojekt med DTU Ballerup Campus o.a. Programmet fortsættes i 2025.

Endelig har Kildedal og Viking International School indgået partnerskab om et tættere samarbejde med det ultimative mål, at skolen etableres i Kildedal.

Kroppedal Museum har efter afsluttede arkæologiske registreringer og udgravninger frigivet alle arealer til byggemodning i august 2024. Der vil i 2025 blive afholdt en særudstilling på Ballerup Museum om Kildedal gennem tiderne og om de arkæologiske fund.

Ledelsesberetning

Afsætning, projektudvikling og anlæg

I 2024 har selskabet tilbageskødet et delområde i selskab 5 og 6 til Ballerup Kommune. Området skal på sigt udvikles med nye offentlige funktioner: et kultur-og bevægelseshus og en daginstitution, mens en skole afhænger af befolkningsprognoserne de kommende år. .

Der er ikke i 2024 indgået betingede købsaftaler med eksterne investorer. Det forventes, at dette vil være tilfældet i 2025.

En række andre salgs- og modningsaktiviteter er desuden gennemført i perioden med henblik på at realisere den etapeplan, som er vedtaget for Kildedal, hvor salgsaktiviteterne har været fokuseret på salg af byggefelterne 1-2 og 10. Blandt andet er anlæg af det store erstatningshabitat for markfirben og spidssnudet frø påbegyndt. Dette færdiggøres i foråret 2025.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 5.961.301, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 119.445.121.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 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 1. januar - 31. december

	Note	2024	2022/23
		DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
Bruttofortjeneste		5.197.777	9.104.611
Personaleomkostninger	2	-5.586.711	-9.485.986
Resultat før finansielle poster		-388.934	-381.375
Finansielle indtægter	3	6.382.311	1.165.680
Finansielle omkostninger	4	-32.076	-834.305
Resultat før skat		5.961.301	-50.000
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		5.961.301	-50.000

Resultatdisponering

	2024	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.961.301	-50.000
	5.961.301	-50.000

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2022/23
		DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	92.688.105	104.104.903
Andre tilgodehavender	6	404.128	248.230
Tilgodehavender		93.092.233	104.353.133
Likvide beholdninger		40.863.050	37.182.616
Omsætningsaktiver		133.955.283	141.535.749
Aktiver		133.955.283	141.535.749

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.001.000	1.001.000
Overkurs ved emission		112.532.820	74.399.000
Overført resultat		5.911.301	-50.000
Egenkapital		119.445.121	75.350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.038.205	2.373.725
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	25.073.999
Gæld til associerede virksomheder		0	18.685.572
Anden gæld	8	12.471.957	20.052.453
Kortfristede gældsforpligtelser		14.510.162	66.185.749
Gældsforpligtelser		14.510.162	66.185.749
Passiver		133.955.283	141.535.749
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.001.000	74.399.000	-50.000	75.350.000
Kapitalforhøjelse	0	38.133.820	0	38.133.820
Årets resultat	0	0	5.961.301	5.961.301
Egenkapital 31. december	1.001.000	112.532.820	5.911.301	119.445.121

Noter til årsregnskabet

	2024	2022/23
	DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
1. Andre eksterne omkostninger		
Øvrige omkostninger	50.000	50.000
	50.000	50.000
	2024	2022/23
	DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	4.709.527	7.983.772
Pensioner	830.735	1.470.579
Andre omkostninger til social sikring	46.449	31.635
	5.586.711	9.485.986
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4
	2024	2022/23
	DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	6.382.311	1.165.680
	6.382.311	1.165.680
	2024	2022/23
	DKK 12 måneder	DKK 16 måneder
4. Finansielle omkostninger		
Gebyrer og rentomkostninger	32.076	834.305
	32.076	834.305

Noter til årsregnskabet

	2024	2022/23
	DKK	DKK
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende hos Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal 1-11	128.470.655	104.104.903
Øvrige tilgodehavender	-35.782.550	0
	92.688.105	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.

	2024	2022/23
	DKK	DKK
6. Andre tilgodehavender		
Forudbetaling for omkostninger afholdt i forbindelse med kunstprojekt	359.130	233.125
Andre tilgodehavender	44.998	15.105
	404.128	248.230

Afholdte udgifter til kunstrådgivning og kunststrategi.

	2024	2022/23
	DKK	DKK
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 9	0	5.625.750
Gæld til Pension Danmark	0	19.448.249
	0	25.073.999

	2024	2022/23
	DKK	DKK
8. Anden gæld		
Skyldig moms	12.032.071	19.509.534
Anden gæld	439.886	542.919
	12.471.957	20.052.453

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyt Arealudviklingsselskab Kildedal P/S 12 for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 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 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.

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 selskabet. 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.

Bruttofortjeneste

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 finansiel 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 nettorealisationsværdi, 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.