

Købmandsgaarden A/S

Jægervej 2, 1. tv, 7000 Fredericia

CVR-nr. 77 54 02 10

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025

Dirigent:

.....
Knud W. Christensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Købmandsgaarden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2025
Direktion:

.....
Knud Westergaard
Christensen
direktør

Bestyrelse:

.....
Erik Mølgaard
formand

.....
John Daniel Ostenfeldt Wolf
næstformand

.....
Knud Westergaard
Christensen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Købmandsgaarden A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Købmandsgaarden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

Vejle, den 30. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus E. Andreasen
statsaut. revisor
mne16652

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Købmandsgaarden A/S
Adresse, postnr. by	Jægervej 2, 1. tv, 7000 Fredericia
CVR-nr.	77 54 02 10
Stiftet	20. marts 1985
Hjemstedskommune	Fredericia
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	kwc@koebmandsgaarden.com
Telefon	
Bestyrelse	Erik Mølgaard, formand John Daniel Ostenfeldt Wolf, Næstformand Knud Westergaard Christensen, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Knud Westergaard Christensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme samt projektudvikling.

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2024 fusioneret med datterselskabet Ejendomsselskabet Prangevej A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 201.043 kr. mod et underskud på 1.155.556 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 11.343.714 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	10.044	268.970
	Ejendomsomkostninger	-239.560	-157.802
	Andre eksterne omkostninger	-396.970	-218.753
	Bruttoresultat	-626.486	-107.585
7	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-50.324	-74.215
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-676.810	-181.800
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	379.000	-1.415.000
	Resultat før finansielle poster	-297.810	-1.596.800
4	Finansielle indtægter	60.161	122.009
5	Finansielle omkostninger	-23.414	-15.153
	Resultat før skat	-261.063	-1.489.944
6	Skat af årets resultat	60.020	334.388
	Årets resultat	-201.043	-1.155.556
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.375.000	0
	Overført resultat	-8.576.043	-1.155.556
		-201.043	-1.155.556

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.025.000	9.646.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	50.324
		<u>10.025.000</u>	<u>9.696.324</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	2.912.000
		<u>0</u>	<u>2.912.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.025.000</u>	<u>12.608.324</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.776.365	0
	Tilgodehavende selskabsskat	211.321	75.219
	Andre tilgodehavender	127.889	100.586
		<u>2.115.575</u>	<u>175.805</u>
	Likvide beholdninger	<u>134.969</u>	<u>256.538</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.250.544</u>	<u>432.343</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.275.544</u>	<u>13.040.667</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	700.000	700.000
	Overført resultat	2.268.714	10.844.757
	Foreslået udbytte	8.375.000	0
		<u>11.343.714</u>	<u>11.544.757</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	890.955	753.637
		<u>890.955</u>	<u>753.637</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>890.955</u>	<u>753.637</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.947	2.516
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	686.379
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.928	27.880
	Anden gæld	18.000	25.498
		<u>40.875</u>	<u>742.273</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.875</u>	<u>742.273</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.275.544</u>	<u>13.040.667</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	700.000	12.000.313	0	12.700.313
Overført via resultatdisponering	0	-1.155.556	0	-1.155.556
Egenkapital 1. januar 2024	700.000	10.844.757	0	11.544.757
Overført via resultatdisponering	0	-8.576.043	8.375.000	-201.043
Egenkapital				
31. december 2024	700.000	2.268.714	8.375.000	11.343.714

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Købmandsgaarden A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved lodrette og omvendt lodrette koncerninterne fusioner anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Koncernmetoden gennemføres som om virksomhederne har været sammenlagt fra tidspunktet, hvor modervirksomheden erhvervede kapitalandele i de af fusionen omfattede virksomheder, og der er derfor sket tilretning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, som opgøres under hensyntagen til forventede afkastkrav for denne type udlejningsejendom i området. Nettolejeindtægten på de udlejede ejendomme er indgået i vurdering af opgørelsen af markedsværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Selskabet anvender niveau 3 i dagsværdihierarkiet på investeringsejendomme.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, som ikke har fået vederlag.

kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	379.000	-1.415.000
	<u>379.000</u>	<u>-1.415.000</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	60.161	122.009
	<u>60.161</u>	<u>122.009</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.687	12.777
Andre finansielle omkostninger	1.727	2.376
	<u>23.414</u>	<u>15.153</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-197.338	-75.219
Årets regulering af udskudt skat	137.318	-259.169
	<u>-60.020</u>	<u>-334.388</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	11.549.789	539.157	12.088.946
Kostpris 31. december 2024	11.549.789	539.157	12.088.946
Værdireguleringer 1. januar 2024	-1.903.789	0	-1.903.789
Årets værdireguleringer	379.000	0	379.000
Værdireguleringer 31. december 2024	-1.524.789	0	-1.524.789
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	488.833	488.833
Afskrivninger	0	50.324	50.324
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	539.157	539.157
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.025.000	0	10.025.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2024	2023
Dagsværdi 1. januar	9.646.000	11.061.000
Årets værdireguleringer	379.000	-1.415.000
Dagsværdi 31. december	10.025.000	9.646.000

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen består af en bygning (detailbutik) på grunden, som forsøges udlejes på længerevarende lejekontrakt. Investeringsejendommen er beliggende i Fredericia og har indtil sommeren 2023 været udlejet til supermarked, som er gået konkurs. Bygningen står pt. tom. Der er iværksat udlejning af grund/bygningen.

Herudover omfatter investeringsejendommene 2 mindre lejligheder, som også forsøges udlejede.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare forudsætninger for dagsværdien er fuld udlejning af investeringsejendommen samt et afkastkrav på 8,2 % (2023: 8,6 %). Afkastkravet er fastsat på baggrund af blandt indhentet afkastkrav mv. for detailbutikker under hensyntagen til beliggenhed, lejekontraktens løbetid, lejer, vedligeholdelsesstand etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 10.025 pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Der er en usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkrav med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 300 t.kr. En reduktion af afkastkrav med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. 300 t.kr.

8 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 700.000 kr. det seneste år.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Køb Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Westergaard Christensen

Direktion

På vegne af: Købmandsgaarden AS

Serienummer: f9f90c60-727e-42dd-b8f3-23f39ebd6628

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-06-30 11:47:24 UTC



Erik Mølgaard

Bestyrelse

På vegne af: Købmandsgaarden AS

Serienummer: aa2e4b52-1d4d-4156-bdce-5bbd62746d6a

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-30 12:24:55 UTC



Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

På vegne af: Købmandsgaarden AS

Serienummer: f9f90c60-727e-42dd-b8f3-23f39ebd6628

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-06-30 12:29:16 UTC



John Daniel Ostenfeldt Wolf

Bestyrelse

På vegne af: Købmandsgaarden AS

Serienummer: 412b7995-c5df-4ef5-a66a-b14f5adc8b9a

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-30 18:01:19 UTC



Claus Ejsing Andreasen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ceb67009-ce7c-4637-9d30-7161df9608a8

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-30 18:05:39 UTC



Knud Westergaard Christensen

Dirigent

På vegne af: Købmandsgaarden AS

Serienummer: f9f90c60-727e-42dd-b8f3-23f39ebd6628

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-06-30 18:07:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: AFJWA-DGTOA-5Z6IS-J2E4J-A11FP-G85Q5

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.