
Urban Vadum 4 ApS

C/O Urban Group ApS, Mosevej 5B, 8240 Risskov

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 95 30 83

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/7 2025

Jesper Juul
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Urban Vadum 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. juli 2025

Direktion

Jesper Juul
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Urban Vadum 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Urban Vadum 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Aarhus C, den 8. juli 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet Urban Vadum 4 ApS
C/O Urban Group ApS
Mosevej 5B
8240 Risskov
CVR-nr: 42 95 30 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Jesper Juul

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-118.000	-52.375
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	6.039.237	3.218.312
Bruttotab efter værdiregulering		5.921.237	3.165.937
Finansielle indtægter	5	487.119	193.091
Resultat før skat		6.408.356	3.359.028
Skat af årets resultat	6	-1.410.144	-738.833
Årets resultat		4.998.212	2.620.195

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.998.212	2.620.195
	4.998.212	2.620.195

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		43.931.637	33.360.000
Materielle anlægsaktiver	7	43.931.637	33.360.000
Anlægsaktiver		43.931.637	33.360.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.744.999	9.562.726
Andre tilgodehavender		25.000	65.000
Tilgodehavender		5.769.999	9.627.726
Omsætningsaktiver		5.769.999	9.627.726
Aktiver		49.701.636	42.987.726

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		21.254.776	16.256.564
Egenkapital		21.294.776	16.296.564
Hensættelse til udskudt skat		5.698.979	4.288.988
Hensatte forpligtelser		5.698.979	4.288.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.152.174
Anden gæld		0	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	0	22.152.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	8.457.881	0
Anden gæld	8	14.250.000	250.000
Kortfristede gældsforpligtelser		22.707.881	250.000
Gældsforpligtelser		22.707.881	22.402.174
Passiver		49.701.636	42.987.726
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	16.256.564	16.296.564
Årets resultat	0	4.998.212	4.998.212
Egenkapital 31. december	40.000	21.254.776	21.294.776

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger usikkerhed ved indregning af investeringsejendomme. Selskabet har i fællesskab med tre søsterselskaber indgået en betinget købsaftale omkring køb af fire grundstykker i Vadum. Betingelserne i købsaftalen er opfyldt og købesummen er overført til de tidligere ejere. Der er efterfølgende indgået aftale mellem søsterselskaberne omkring overførsel af ejendomsretten til Urban Vadum 4 ApS. Endelig tinglysning af grundstykkerne udestår fortsat, da der mangler godkendelse af den endelige matrikulering. Efter endelig matrikulering fordeles værdien af jordstykkerne mellem søsterselskaberne.

Det er ledelsens vurdering, at ejendomsretten og fremtidige økonomiske fordele pr. 31. december 2024 er overført til selskabet gennem den koncerninterne aftale og opfyldelse af betingelserne i købsaftalen med tredje mand samt overførsel af købesummen.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførsel af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

	2024	2023
	DKK	DKK
	6.039.237	3.218.312
	<u>6.039.237</u>	<u>3.218.312</u>

4. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2024	2023
	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2024	2023
	DKK	DKK
	487.119	193.091
	<u>487.119</u>	<u>193.091</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.409.838	738.986
Regulering af skat vedrørende tidligere år	153	-153
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	153	0
	<u>1.410.144</u>	<u>738.833</u>

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.998.188
Tilgang i årets løb	4.532.400
Kostpris 31. december	<u>18.530.588</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.361.812
Årets værdireguleringer	6.039.237
Værdireguleringer 31. december	<u>25.401.049</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>43.931.637</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>3.876.501</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdiansættelsen er pr. 31. december 2024 baseret på en forventet salgspris i en handel mellem uafhængige parter fratrukket forventede omkostninger til færdiggørelse samt en værditilvækst på ejendommen, der kan henføres til risici, færdiggørelse, afkastkrav mv.

I handlen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for investeringsejendommen på TDKK 78.003, og et afkastkrav på 5%.

Investeringsejendomme indregnet til TDKK 43.932 består af et grundareal på 10.500 kvm, der er planlagt til 105 stk. tæt-lav bebyggelse (rækkehuse). Ejendommen er beliggende i Vadum.

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	43.931.637
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.039.237

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 4,5 % - 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5%</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	5	5,5
Dagsværdi	48.812.930	43.931.637	39.937.852
Ændring i dagsværdi	4.881.293	0	-3.993.785

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	8.152.174
Langfristet del	0	8.152.174
Inden for 1 år	8.457.881	0
	<u>8.457.881</u>	<u>8.152.174</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	14.000.000
Langfristet del	0	14.000.000
Øvrig kortfristet gæld	14.250.000	250.000
	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige:		
Private pantebreve på i alt TDKK 14.000, der giver pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	43.931.637	33.360.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Urban Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Urban Vadum 4 ApS 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

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Urban Group ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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