

Den Gl. Købmand i Vinding ApS  
Burgårdevej 9  
8654 Bryrup

CVR-nr.: 42512214

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. april 2026

Trine Pallesen  
Dirigent

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Den Gl. Købmand i Vinding ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bryrup, den 8. april 2026

Direktion

Trine Pallesen  
Direktør

Til den daglige ledelse i Den Gl. Købmand i Vinding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Den Gl. Købmand i Vinding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brædstrup, den 8. april 2026

LIDEGAARD revision & rådgivning, Registreret  
revisionsanpartsselskab  
CVR nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

SELSKABSOPLYSNINGER

---

Selskabet: Den Gl. Købmand i Vinding ApS  
Burgårdevej 9  
8654 Bryrup

CVR-nr.: 42512214

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Trine Pallesen  
Direktør

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til erhverv og beboelse.

#### Generelt

Årsregnskabet for Den Gl. Købmand i Vinding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0-10 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar - 31. december 2025

---

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	234.080	151.543
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-142.516</u>	<u>-140.572</u>
Resultat før finansielle poster	91.564	10.971
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.794	5.583
Andre finansielle indtægter	0	143
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-65.053	-62.788
Andre finansielle omkostninger	<u>-83.657</u>	<u>-81.980</u>
Resultat før skat	-51.352	-128.071
Skat af årets resultat	<u>15.671</u>	<u>20.728</u>
Årets resultat	<u>-35.681</u>	<u>-107.343</u>
Overført resultat	<u>-35.681</u>	<u>-107.343</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>-35.681</u>	<u>-107.343</u>

## AKTIVER

---

	2025	2024
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	4.234.426	4.326.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>35.754</u>	<u>41.254</u>
2 Materielle anlægsaktiver	<u>4.270.180</u>	<u>4.367.878</u>
Anlægsaktiver	<u>4.270.180</u>	<u>4.367.878</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	148.183	142.389
Udskudt skatteaktiv	28.101	12.430
Selskabsskat	0	19.052
Andre tilgodehavender	103.848	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.201</u>	<u>10.821</u>
Tilgodehavender	<u>291.533</u>	<u>184.692</u>
Likvide beholdninger	<u>14.816</u>	<u>38.618</u>
Omsætningsaktiver	<u>306.349</u>	<u>223.310</u>
Aktiver	<u>4.576.529</u>	<u>4.591.188</u>

---

## PASSIVER

---

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-466.643</u>	<u>-430.962</u>
Egenkapital	<u>-426.643</u>	<u>-390.962</u>
Prioritetsgæld	1.421.958	1.506.465
Deposita	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.442.958</u>	<u>1.527.465</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	86.272	88.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.723	30.617
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.645.786	1.599.785
Selskabsskat	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13.167	1.927
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.794.266</u>	<u>1.734.356</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>3.560.214</u>	<u>3.454.685</u>
Passiver	<u>4.576.529</u>	<u>4.591.188</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

---

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Overført overskud eller tab, primo	-430.962	-323.619
Årets resultat	<u>-35.681</u>	<u>-107.343</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>-466.643</u>	<u>-430.962</u>
Egenkapital	<u>-426.643</u>	<u>-390.962</u>

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK		
1 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
Antal personer beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>		
			Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo	4.702.106	60.000		
Tilgang i årets løb	<u>44.818</u>	<u>0</u>		
Kostpris, ultimo	<u>4.746.924</u>	<u>60.000</u>		
Af-/nedskrivninger, primo	-375.482	-18.746		
Årets af-/nedskrivninger	<u>-137.016</u>	<u>-5.500</u>		
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-512.498</u>	<u>-24.246</u>		
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>4.234.426</u>	<u>35.754</u>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	1.594.465	1.508.230	86.272	1.076.841
Deposita	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.615.465</u>	<u>1.529.230</u>	<u>86.272</u>	<u>1.076.841</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser overstiger ikke det for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i 5TP Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2025 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb	Bogført værdi
Realkreditpantebrev	1.875.000	4.234.427