



K/S Trekanten Vejle

Gl. Landevej 3
7400 Herning
CVR-nr. 29915784

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.06.2025

Emil Kallerup Vrist
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Trekanten Vejle
Gl. Landevej 3
7400 Herning

CVR-nr.: 29915784
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen
Emil Kallerup Vrist

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for K/S Trekanten Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16.06.2025

Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen

Emil Kallerup Vrist

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Trekanten Vejle

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Trekanten Vejle for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 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 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.

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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 16.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47818

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme beliggende på en del af den tidligere Tulip-grund i Vejle.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme. Ejendommene har historisk været målt til kostpris og måles fremadrettet til dagsværdi, da dette vurderes at være mere retvisende.

Ændringen og den beløbsmæssige effekt heraf er nærmere beskrevet i indledningen under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		446.319	473.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(82.000)	(555.000)
Driftsresultat		364.319	(81.424)
Andre finansielle indtægter		33.841	28.449
Andre finansielle omkostninger	1	(73.011)	(75.238)
Årets resultat		325.149	(128.213)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		325.149	(128.213)
Resultatdisponering		325.149	(128.213)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.913.000	9.995.000
Materielle aktiver	2	9.913.000	9.995.000
Anlægsaktiver		9.913.000	9.995.000
Likvide beholdninger		1.318.890	1.196.680
Omsætningsaktiver		1.318.890	1.196.680
Aktiver		11.231.890	11.191.680

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført overskud eller underskud		(4.525.281)	(4.850.430)
Egenkapital		7.474.719	7.149.570
Gæld til realkreditinstitutter		2.636.822	2.663.686
Anden gæld		404.612	606.918
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.041.434	3.270.604
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	297.015	361.638
Deposita		165.805	165.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.332	21.166
Anden gæld		204.585	204.586
Kortfristede gældsforpligtelser		715.737	771.506
Gældsforpligtelser		3.757.171	4.042.110
Passiver		11.231.890	11.191.680
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(3.636.345)	8.363.655
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.214.085)	(1.214.085)
Korrigeret egenkapital primo	12.000.000	(4.850.430)	7.149.570
Årets resultat	0	325.149	325.149
Egenkapital ultimo	12.000.000	(4.525.281)	7.474.719

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.166	5.272
Renteomkostninger i øvrigt	66.101	68.249
Øvrige finansielle omkostninger	1.744	1.717
	73.011	75.238

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.455.875
Kostpris ultimo	12.455.875
Dagsværdireguleringer primo	(2.460.875)
Årets dagsværdireguleringer	(82.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.542.875)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.913.000

Selskabets investeringsejendom består af beboelse beliggende i Vejle med 5 ejerlejligheder med et samlet areal på 586 m².

Dagsværdiberegningen laves ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor dagsværdien beregnes med udgangspunkt i nettolejeindtægten og et afkastkrav, der afspejler prisniveauet for området og aktivtypen.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt i værdiansættelsen af selskabets ejendomme:

- Afkastkrav for bolig beliggende i Vejle (svarende til Trekantsområdet - 0,25% grundet salgsboligskvalitet) på 4,75%, hvilket er uændret siden sidste år.
- Leje pr. m² pr. år udgør DKK 1.156. Tomgangsprocent udgør 2%

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med -495 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge samlede dagsværdi med 550 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	94.709	159.332	2.636.822	2.294.811
Anden gæld	202.306	202.306	404.612	0
	297.015	361.638	3.041.434	2.294.811

4 Personaleforhold

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 9.913 t.kr. pr. 31.12.2024.

6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

KP Invest Herning A/S, Herning

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets investeringsejendomme, der overgår fra kostpris til dagsværdi.

Praksisændringen medfører en reduktion af investeringsejendomme med 1.047 t.kr.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 167 t.kr. Balancesummen reduceres med 1.047 t.kr., og egenkapitalen pr. 31.12.2024 reduceres med det samme beløb.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og effekten heraf udgør en reduktion i balancesummen på 1.214 t.kr., en reduktion af egenkapitalen 1.214 t.kr. pr. 31.12.2023 og en reduktion af resultat efter skat på 306 t.kr. for 2023.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ved udlejning af selskabets egne grunde og bygninger.

Lejeindtægter indregnes og periodiseres i resultatopgørelsen i den periode, som disse vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra bankgæld og prioritetsgæld.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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