

---

# *Taulov DryPort A/S*

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 36 03 30 96

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 8/5 2025

Martin Juste  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

# Ledelsespåtegning

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

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.

Fredericia, den 1. april 2025

## Direktion

Jesper Gemmer  
direktør

## Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen  
formand

Michael Bruhn  
næstformand

Rune Dalgaard Rasmussen

Michael Overgaard Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Taulov DryPort A/S

## 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 Taulov DryPort A/S 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.

Trekantområdet, den 1. april 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Taulov DryPort A/S Vendersgade 74 7000 Fredericia  Telefon: 79215000 Email: post@adp-as.dk Hjemmeside: www.adp-as.dk  CVR-nr: 36 03 30 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. juli 2014 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredericia
<b>Bestyrelse</b>	Christian Herskind Jørgensen, formand Michael Bruhn, næstformand Rune Dalgaard Rasmussen Michael Overgaard Andersen
<b>Direktion</b>	Jesper Gemmer
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at udvikling baglandsarealet i Taulov som Danmarks multimodale transport og logistikcenter for at skabe fleksible rammer for logistiske løsninger

## Forretningsmæssig udvikling

Taulov Dry Port oplevede i 2024 flere milepæle som grønt logistikcenter.

A.P. Møller-Mærsk (Mærsk) indviede deres nye lavemissionslager i juni efter mindre end to års byggeri. Lager- og logistikfaciliteterne er i overensstemmelse med Mærskes ambition om at opnå netto-nul CO<sup>2</sup>-udledning inden 2040 og spiller en nøglerolle i Mærskes logistikfodaftryk i Norden. Således er alt indendørs og udendørs udstyr på lageret elektrificeret, ligesom el-lastbiler anvendes til alle rangeroperationer.

Derudover flyttede fødevarerproducenten Lallemand ind i deres nye domicil på godt 10.000 m<sup>2</sup>, hvor både salgskontor, pakkeri og lager forenes i én bygning. Flytningen af Lallemands aktiviteter til Taulov Dry Port skaber gode betingelser for de kommende års vækst samtidig med, at virksomhedens transport- og logistikaktiviteter placeres tæt på havnen og motorvejsnettet.

Endelig blev yderligere 87.000 m<sup>2</sup> lager- og logistikfaciliteter færdiggjort til udlejning. Alt er bygget efter de nyeste standarder for udvikling af lavemissionslager- og logistikejendomme. Byggeriet er certificeret efter den såkaldte europæiske DGNB Guld standard og er opført med lavemissionsløsninger som for eksempel opvarmning med varmepumper og tagflader, der bliver beklædt med solceller, når havneloven tillader dette. Herved kan der sikres grøn strøm til alle lejemål og til resten af området.

## Et unikt facility-setup

Taulov Dry Port tilbyder sine lejere et unikt facility-setup, der sikrer adgang til en bred vifte af services, og som understøtter lejernes daglige drift. Det dedikerede facility-team tager sig af alt vedligehold af bygninger og udendørs fællesarealer, så lejerne kan fokusere fuldt ud på deres kerneforretning uden at bekymre sig om praktiske opgaver. Ligeledes tilbydes 24/7 vagtservice, så lejerne altid har en kontaktmulighed uden for normal arbejdstid. Dette skaber tryghed og effektivitet i den daglige drift og sikrer en høj grad af fleksibilitet. Samtidig leveres rådgivning og sparring med lejerne inden for logistikplanlægning, lagerindretning og løbende tilpasning af lejemål, så de altid lever op til de nyeste krav og standarder i markedet. Det er oplevelsen, at lejerne sætter stor pris på, at de kan koncentrere sig om at drive deres forretning effektivt og konkurrencedygtigt, mens Taulov Dry Port tager sig af driften og vedligeholdelsen af deres lejemål.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 75,4 mio. mod DKK 95,0 mio. i 2023, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 947,0 mio.

Den ordinære omsætning blev i alt DKK 107,7 mio. hvilket er en stigning på DKK 23,3 mio. i forhold til 2023, og i overensstemmelse med vores forventninger ved årets begyndelse. Det samlede resultatet før skat på DKK 96,6 mio. anses som værende meget tilfredsstillende.

## Investeringer

De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgjorde netto DKK 370,1 mio. Af større investeringer kan nævnes:

- Generisk byggeri 3 - DKK 340 mio.
- Mærsk byggeri – DKK 23 mio.

# Ledelsesberetning

## Kapitalberedskabet

Selskabets likvider er i 2024 steget fra DKK 4,4 mio. til DKK 83,8 mio.

## Særlige risici driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Taulov Dry Port A/S er ikke udsat for særlige driftsmæssige risici ud over, hvad der er sædvanligt for branchen.

### *Markedsrisici*

Selskabet er ikke udsat for særlige risici bortset fra, hvad der er sædvanligt for branchen.

- Nedgang i verdenshandlen som følge af økonomisk afmatning
- Politisk dagsorden, som ændrer infrastruktur og transportmønstre

### *Valutarisici*

Taulov Dry Port A/S er ikke udsat for valutarisici.

### *Renterisici*

Selskabets rentebærende gæld er i årets løb steget med DKK 374,5 mio. og udgør DKK 1.494,9 mio. pr. 31. december 2024.

## Strategi og målsætninger

### Strategi

Taulov Dry Port A/S skal skabe optimale rammer for distribution af gods ved at give transport og logistikoperatører mulighed for at håndtere modalskifte fra én transportform til en anden. Samtidig er der hurtig adgang til Fredericia Havn, hvor gods fra hele verden i forvejen bliver effektivt håndteret, hvilket er en ekstra fordel.

Formålet med Taulov Dry Port A/S er at tiltrække flere transport og logistikoperatører til Taulov og skabe fremtidssikrede lager og logistikfaciliteter til bl.a. E-handels virksomheder. E-handlen vokser markant i disse år, og fremvæksten af nye leveringsformer og øgede krav til levering fra forbrugerne betyder, at E-handelsbranchen har et stigende behov for optimering af fragt --, lager og logistikløsninger. Dertil kræves en central placering tæt på en effektiv infrastruktur, og her er Taulovs beliggenhed ideel både i forhold til at modtage varer fra ind og udland og i forhold til videredistribution til hele Danmark.

Med Taulov Dry Port A/S som "tørhavn" og kraftcenter bag Fredericia Havn kobles havnedriften med baglandet og får mulighed for at betjene kunder med et stort transportbehov, behov for godshåndtering eller effektiv distribution på det danske og nordiske marked. Med udviklingen af TDP, Danmarks multimodale transport og logistikcenter, udnytter og udbygger ADP de styrker og kompetencer, som i mange år har sikret, at virksomheder effektivt får gods ind og ud af Fredericia Havn.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Taulov Dry Port har i 2024 gjort sig klar til at fremtidssikre væksten for transport og logistik i ADP. Således besluttede ADP og PFA at investere i op til 600.000 m<sup>2</sup> areal i Taulov Dry Port for dermed at opnå et samlet baglandsareal til Fredericia Havn på 1,5 mio. m<sup>2</sup>. Det nye areal er blevet døbt Hertugens Kvarter, og udviklingen påbegyndes i løbet af 2026. Senest i 2035 vil Hertugens Kvarter være klar med nye lager- og logistikfaciliteter. Taulov Dry Port bliver derved Danmarks største logistikcentrum i direkte sammenhæng med dybvandshavnen i Fredericia, motorvejs- og jernbanenet og i nær relation til lufthavnen i Billund.

Investeringen i den fremtidige udvikling af Taulov Dry Port skyldes blandt andet, at Taulov Dry Port lever op til de forudsætninger, som globale kunder ønsker: Fleksibilitet, transportoptimering, nærhed til egne kunder og flere muligheder, end de kan finde andre steder i Danmark. Som et led i planlægningen af Hertugens Kvarter har der været løbende dialog med lodsejerne i området for at sikre, at området i Taulov kan udlægges til erhverv som har været beskrevet i kommuneplanen i Fredericia Kommune siden 2002. Næste skridt for Hertugens Kvarter vil være vedtagelse af en ny lokalplan ultimo 2025.

Der forventes i 2025 en fremgang i omsætningen som følge af helårseffekt fra udlejning af Generiske byggeri III.

For 2025 forventes der en vækst i EBIT i forhold til 2024, eksklusive værdireguleringer, med et forventet resultat på mellem DKK 110 mio. og DKK 130 mio.

På nuværende tidspunkt er det ledelsens vurdering, at selskabets aktivitet og resultat for 2025 ikke vil være negativt påvirket af situationen omkring krigen i Ukraine samt tilstanden i Det Røde Hav i væsentlig grad.

## Forskning og udvikling

Taulov Dry Port A/S foretager ikke forskning og udvikling.

## Eksternt miljø

Det er Taulov Dry Port A/S' mål at skabe vækst i harmoni med omgivelserne og med forståelse for det ansvar og den betydning virksomheden har for samfundet.

Det er Taulov Dry Port A/S' målsætning, at virksomhederne på selskabets område skal være gode naboer over for de lokalsamfund, som de er en del af. Derfor er Taulov Dry Port A/S altid opmærksomme på de miljømæssige påvirkninger, som kan følge, når virksomheden udvikler sig henimod nye kundesegmenter og produkter. Som et internationalt trafikknudepunkt ønsker Taulov Dry Port A/S at:

- føre en aktiv planpolitik, som giver mulighed for etablering af forskellige former for virksomheder.
- sørge for, at miljømæssige påvirkninger minimeres gennem planlægning.
- indgå i et konstruktivt samarbejde med lokalsamfundet for at løse eventuelle miljømæssige påvirkninger.
- støtte virksomhedernes miljøaktiviteter gennem konkurrencedygtige funktionsbetingelser.
- sikre et godt arbejdsmiljø og en høj grad af sikkerhed under udførelsen af arbejdet, bl.a. via udarbejdet arbejdsmiljøredegørelse, sundhedsprofiler m.m.
- sikre at produktionsapparatet løbende optimeres med henblik på reducerede emissioner af CO<sup>2</sup> og reduktion i støjmæssig påvirkning.

# Ledelsesberetning

## **Redegørelse for samfundsansvar**

Der henvises til omtalen i moderselskabets, Associated Danish Ports A/S, ledelsesberetning, CVR-nr. 25 27 72 36.

## **Kodeks for virksomhedsledelse**

Bestyrelsen og direktionen i selskabet forholder sig løbende til forhold vedrørende god selskabsledelse og samspillet med selskabets interessenter.

## **Medarbejderforhold**

Taulov Dry Port A/S vil være en attraktiv arbejdsplads med engagerede og ansvarlige medarbejdere, der har vilje og evne til fortsat at udvikle sig i takt med Taulov Dry Port A/S' forretningsmæssige mål og udfordringer.

Taulov Dry Port A/S' arbejder derfor fortsat med løbende organisationsudvikling, der tilpasser organisationen til de udfordringer, der ligger i et vækstororienteret og kommercielt aktieselskab.

## **Risikostyring og intern kontrol vedrørende regnskabsafklæggelse**

Risikostyring og intern kontrol for selskabet er 100 % sammenfaldende med koncernens politik og praksis herfor. Der henvises til beskrivelsen heraf i ledelsesberetningen for koncernen ADP A/S.

## **Bestyrelsens opgaver og ansvar**

Bestyrelsens medlemmer i Taulov Dry Port A/S omfatter ADP A/S' CEO, CFO og bestyrelsesformand, samt ledende medarbejder fra PFA.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed i nogle af årsrapportens poster ved indregning og måling.

## **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.

## **Ledelseshverv**

Bestyrelsesmedlemmerne og direktionen beklæder følgende andre bestyrelses- og direktionsposter:

### **Jesper Gemmer**

Administrerende direktør, Taulov DryPort A/S

# Ledelsesberetning

## **Rune Dalgaard Rasmussen**

Administrerende direktør, Associated Danish Ports A/S  
Bestyrelsesformand, Taulov Dry Port Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesformand, Fredericia Havn A/S  
Administrerende direktør, Fredericia Havn Ejendomme A/S  
Bestyrelsesformand, ADP Energy Infrastructure A/S  
Administrerende direktør, Nyborg Havn Ejendomme I A/S  
Bestyrelsesformand, Nyborg Havn A/S  
Bestyrelsesformand, Port House A/S

## **Christian Herskind Jørgensen**

Direktør, Herskind Venture Capital ApS  
Direktionsmedlem, Frederik2 ApS  
Bestyrelsesformand og revisionskomite-medlem, Associated Danish Ports A/S  
Bestyrelsesformand, Fonden Amager Bakke  
Bestyrelsesformand, Labflex A/S  
Bestyrelsesformand, Labflex Ltd.  
Bestyrelsesformand, Skive Holding A/S  
Bestyrelsesformand, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesmedlem, LM|Pihl A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Concrete A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem, Nordsøenheden  
Bestyrelsesmedlem, Nordsøfonden  
Bestyrelsesmedlem, DSI Museum Fredericia

# Ledelsesberetning

## Michael Bruhn

Direktør, Gershøj Bruhn A/S

Direktør, Michael Bruhn erhvervsejendomme a/s

Direktør, Lunikvej 2, Greve K/S

Direktør, Barnaby Finans Komplementar ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen I A/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Komplementar ApS

Bestyrelsesformand, Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Komplementar I ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Komplementar Byggefelt 8 ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Ejendomme I P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Ejendomme P/S

Bestyrelsesformand, Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS

Bestyrelsesformand, P/S Borgen Shopping

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 13 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 17 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 3 ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 13 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 17 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 3 P/S

Bestyrelsesformand, Fonden Drost Kollegiet

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 2 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 5 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 11 ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 2 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 5 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 11 P/S

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 6Ø ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 7 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 9 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 10.3 ApS

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 15 ApS

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 6Ø P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 7 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 9 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 10.3 P/S

Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 15 P/S

Bestyrelsesformand, Barnaby Finans P/S

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 7 Bolig ApS

# Ledelsesberetning

Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn ApS  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Ejendomme Tårn P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 7 Bolig P/S  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen Parkering ApS  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen Administrationsbygning ApS  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Administrationsbygning P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Parkering P/S  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Udlejning ApS  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen Ejendomme Tårn Udlejning P/S  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 10.1 ApS  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 ApS  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest ApS  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 10.1 P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 6-Vest P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 14.1 P/S  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig ApS  
Bestyrelsesformand, Komplementar Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo ApS  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 14.1 Kontor P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 14.1 Bolig P/S  
Bestyrelsesformand, Carlsberg Byen BA 6-Vest Fællesbo P/S  
Næstformand, Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS  
Næstformand, Taulov DryPort A/S  
Næstformand, Drost fonden 47  
Bestyrelsesmedlem, Gershøj Bruhn A/S  
Bestyrelsesmedlem, Michael Bruhn erhvervsejendomme A/S  
Bestyrelsesmedlem, Refshaleøen Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem, Refshaleøens ejendomsselskab A/S

## **Michael Overgaard Andersen**

Direktør, Associated Danish Ports A/S  
Næstformand, Fredericia Havn A/S  
Næstformand, Nyborg Havn A/S  
Næstformand, Nyborg Havn Ejendomme I A/S  
Næstformand, Fredericia Havn Ejendomme A/S  
Næstformand, Taulov Dry Port Holding A/S  
Næstformand, Port House A/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesmedlem, ADP Energy Infrastructure A/S

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		107.738	84.404
Værdiregulering af investeringsaktiver		52.052	78.152
Andre eksterne omkostninger		-18.895	-15.467
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>140.895</b>	<b>147.089</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-59	-58
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>140.836</b>	<b>147.031</b>
Finansielle indtægter		19	3
Finansielle omkostninger		-44.207	-25.232
<b>Resultat før skat</b>		<b>96.648</b>	<b>121.802</b>
Skat af årets resultat	2	-21.286	-26.765
<b>Årets resultat</b>		<b>75.362</b>	<b>95.037</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	75.362	95.037
	<b>75.362</b>	<b>95.037</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme	3	2.463.785	2.041.894
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	110	169
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.463.895</b>	<b>2.042.063</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.463.895</b>	<b>2.042.063</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.800	290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.392	184
Andre tilgodehavender		3.736	22.398
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		439	0
Periodeafgrænsningsposter		0	25
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.367</b>	<b>22.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.829</b>	<b>4.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>103.196</b>	<b>27.307</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.567.091</b>	<b>2.069.370</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		36.994	27.137
Overkurs ved emission		507.510	369.510
Overført resultat		402.500	327.138
<b>Egenkapital</b>		<b>947.004</b>	<b>723.785</b>
Hensættelse til udskudt skat		108.358	86.632
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>108.358</b>	<b>86.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.067.035	785.699
Deposita		9.558	6.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.076.593</b>	<b>791.799</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	15.108	6.593
Kreditinstitutter		412.776	328.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.458	126.084
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	522
Selskabsskat		0	2.630
Deposita	5	2.404	2.859
Anden gæld		390	334
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>435.136</b>	<b>467.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.511.729</b>	<b>1.258.953</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.567.091</b>	<b>2.069.370</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	27.137	369.510	327.138	723.785
Kontant kapitalforhøjelse	9.857	138.000	0	147.857
Årets resultat	0	0	75.362	75.362
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>36.994</b>	<b>507.510</b>	<b>402.500</b>	<b>947.004</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af moderselskabet Associated Danish Ports A/S, der modtager årligt management fee. Vederlag til direktion og bestyrelsen er en anslået del af det samlede management fee, der afregnes til selskabet Associated Danish Ports A/S.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-439	2.630
Årets udskudte skat	21.725	24.143
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-8</u>
	<u><b>21.286</b></u>	<u><b>26.765</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.731.536
Tilgang i årets løb	370.059
Afgang i årets løb	-220
Kostpris 31. december	<u>2.101.375</u>
Værdireguleringer 1. januar	310.358
Årets værdireguleringer	52.052
Værdireguleringer 31. december	<u>362.410</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.463.785</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Virksomhedens ejendomsportefølje består af ejendomme til lager/logistik beliggende i Taulov, Fredericia med tilknytning til Fredericia Havn.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 5,35 % til 8,25 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området.

Igangværende byggerier er målt til dagsværdi, hvis usikkerhedsmomenter relateret til færdiggørelse af byggeriet, herunder omkostninger til færdiggørelse, tidshorisont og udlejning, kan opgøres pålideligt. Øvrige igangværende byggerier er målt til kostpris. Værdiansættelse af igangværende byggerier er baseret på forventet omkostning til færdiggørelse af byggeri, forventet lejeindtægt og afkastkrav.

I værdien af ejendomsporteføljen indgår grundarealer. Grundarealerne er beliggende i samme område og er derfor værdisat ud fra prisen pr. kvadratmeter ved seneste køb.

Tomgang er indregnet i afkastkrav.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2024</u>
	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.463.785
Værdiregulering, resultatopgørelse	52.052
Afkastkrav, lager/logistik	5,35% - 8,25%
Kvadratmeter, bygning, lager/logistik	290.774
Driftsudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 21-64
Vedligeholdelsesudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 20

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	TDKK	
Kostpris 1. januar		288
Kostpris 31. december		288
Ned- og afskrivninger 1. januar		119
Årets afskrivninger		59
Ned- og afskrivninger 31. december		178
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>110</b>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TDKK	TDKK

## 5. 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 realkreditinstitutter

Efter 5 år	923.005	694.959
Mellem 1 og 5 år	144.030	90.740
Langfristet del	1.067.035	785.699
Inden for 1 år	15.108	6.593
	<u>1.082.143</u>	<u>792.292</u>

### Deposita

Efter 5 år	8.708	6.100
Mellem 1 og 5 år	850	0
Langfristet del	9.558	6.100
Øvrige deposita	2.404	2.859
	<u>11.962</u>	<u>8.959</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TDKK	TDKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.951.960	905.566
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for trækingsret på DKK 500 mio. er der udstedt skadeløsbrev med pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	37.574	87.069

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Associated Danish Ports A/S	Fredericia

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74  
7000 Fredericia

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taulov DryPort A/S 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 TDKK.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og udlejningsejendomme, samt administration, herunder management fee fra moderselskab mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 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 danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

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 kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger. 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.

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.

Der anvendes ekstern valuar til støtte for værdiansættelserne.

# Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 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.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tekniske anlæg, maskiner, inventar mv. 3 - 18 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende serviceydelser, forsikringer mv.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Noter til årsregnskabet

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.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.