

# Pakhustorvet Kolding ApS

## Årsrapport 2024

**CVR: 44140438**

**01.01.2024 – 31.12.2024**

**DALBYVEJ 100, 6000 KOLDING**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 6. juni 2025

---

Peder Damkjær



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2024 for Pakhustorvet Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. juni 2025

## DIREKTION

---

Peder Kristian Damkjær

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Pakhustorvet Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pakhustorvet Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 retningslinjer for revisoreres etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Kolding, den 6. juni 2025

Spiras

CVR nr. 21111511

---

Jørgen Fall Thorø

Registreret revisor

mne16868

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Pakhustorvet Kolding ApS  
Dalbyvej 100  
6000 Kolding

CVR-nr.: 44140438  
Stiftet: 23-06.2023  
Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## **DIREKTION**

Peder Kristian Damkjær

## **REVISOR**

Spiras  
Niels Bohrs vej 2  
6000 Kolding

## **PENGEINSTITUT**

Nordea  
Kolding Åpark 2  
6000 Kolding

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme, og dermed beslægtet virksomhed.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.012.312</b>	<b>542.944</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-35.407	-28.605
	Andre driftsomkostninger	60.262	-81.191
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>4.037.167</b>	<b>433.148</b>
2	Finansielle indtægter	579.581	35.648
3	Finansielle omkostninger	-137.389	236
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.479.359</b>	<b>469.032</b>
	Skat af årets resultat	-1.155.872	-205.050
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>3.323.487</b>	<b>263.982</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.323.488	263.982
	<b>Disponering i alt</b>	<b>3.323.488</b>	<b>263.982</b>

# BALANCE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
4	Grunde og bygninger	17.539.747	14.273.975
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.539.747</b>	<b>14.273.975</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>17.539.747</b>	<b>14.273.975</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	199.677	604.103
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.802.535	270.326
	Andre tilgodehavender	1.796.989	33.152
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.799.201</b>	<b>907.581</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>36.737</b>	<b>78.903</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>4.835.938</b>	<b>986.484</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>22.375.685</b>	<b>15.260.459</b>

# BALANCE

	2024	2023
NOTE	KR.	KR.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	41.000	40.000
Overkurs ved emission	13.978.194	13.978.194
Overført resultat	4.686.727	263.982
<b>Egenkapital</b>	<b>18.705.921</b>	<b>14.282.176</b>
Hensættelser til udskudt skat	661.000	406.714
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>661.000</b>	<b>406.714</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.554.072	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.554.072</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.084	155.971
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	47.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	118.325	7.795
Selskabsskat	0	105.336
Anden gæld	328.283	255.260
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>454.692</b>	<b>571.569</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.008.764</b>	<b>571.569</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>22.375.685</b>	<b>15.260.459</b>
5 <b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
6 <b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
7 <b>Anvendt regnskabspraksis</b>		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	13.978.194	263.982	14.282.176
Indbetalt selskabskapital i året	1.000			1.000
Forslag til resultatdisponering			3.323.488	3.323.488
Valgfri linje	0	0	1.099.257	1.099.257
<b>Ultimo</b>	<b>41.000</b>	<b>13.978.194</b>	<b>4.686.727</b>	<b>18.705.921</b>

# NOTER

	2024	2023
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede	0	0
---------------------------	---	---

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	18.704	35.648
Andre finansielle indtægter	560.877	0
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>579.581</b>	<b>35.648</b>

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-6.345	-207
Andre finansielle omkostninger	-131.044	443
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-137.389</b>	<b>236</b>

# NOTER

## 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	14.302.580
Tilgang i året	8.011.626
Afgang i året	-4.710.448
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>17.603.759</b>
Afskrivning, primo	-28.605
Afskrivning på afhændede aktiver	0
Årets afskrivning	-35.407
<b>Afskrivning, ultimo</b>	<b>-64.012</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>17.539.747</b>

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.554 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 17.540 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven.

# NOTER

## 7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

## NOTER

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	0-20 %

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

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

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

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

### SKYLDIG SKAT 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.

## NOTER

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, 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 måles til nettorealisation sværdi.

### DAGSVÆRDI

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

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

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

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

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