

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## TRADECITY KOLDING A/S

Kokholm 3A  
6000 Kolding

CVR-nr. 29 41 50 48

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/06 2025

---

Jens Henrik Lund  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TRADECITY KOLDING A/S  
Kokholm 3A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 41 50 48  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Hjemsted: Kolding

### Bestyrelse

Jens Henrik Lund  
Rasmus Vesterbye Wulff

### Direktion

Jens Henrik Lund

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TRADECITY KOLDING A/S.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. juni 2025

### Direktion

Jens Henrik Lund

### Bestyrelse

Jens Henrik Lund

Rasmus Vesterbye Wulff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i TRADECITY KOLDING A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TRADECITY KOLDING A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### 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 revision 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 20. juni 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og drift af flerbrugerdomicilet "TradeCity Kolding".

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 6.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med igennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 11 mio.kr. jf. omtale i note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 3.738.992, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 76.684.747.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRADECITY KOLDING A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder administrationsgebyr samt andre driftsindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.376.126</b>	<b>6.231.391</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(699.583)</u>	<u>(753.338)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>7.676.543</b>	<b>5.478.053</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(167.913)</u>	<u>(15.618.159)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.508.630</b>	<b>(10.140.106)</b>
Finansielle indtægter		25.387	62.529
Finansielle omkostninger	2	<u>(2.740.221)</u>	<u>(2.578.287)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.793.796</b>	<b>(12.655.864)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.054.804)</u>	<u>2.784.290</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.738.992</u></b>	<b><u>(9.871.574)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.738.992</u>	<u>(9.871.574)</u>
		<b><u>3.738.992</u></b>	<b><u>(9.871.574)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>156.000.000</u>	<u>156.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>156.000.000</u></b>	<b><u>156.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>156.000.000</u></b>	<b><u>156.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		433.586	126.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.012
Andre tilgodehavender		<u>79.378</u>	<u>364.557</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>512.964</u></b>	<b><u>492.485</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.087.013</u></b>	<b><u>330.812</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.599.977</u></b>	<b><u>823.297</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>157.599.977</u></b>	<b><u>156.823.297</u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	223.054
Overført resultat		<u>75.684.747</u>	<u>71.945.755</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>76.684.747</u></b>	<b><u>73.168.809</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>10.061.440</u>	<u>10.017.441</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>10.061.440</u></b>	<b><u>10.017.441</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		56.425.841	60.828.968
Deposita		<u>5.284.445</u>	<u>4.697.206</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>61.710.286</u></b>	<b><u>65.526.174</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.373.062	3.842.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		313.590	285.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		670.700	1.023.086
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.170.091	1.995.040
Selskabsskat		947.892	518.103
Anden gæld		<u>668.169</u>	<u>446.627</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.143.504</u></b>	<b><u>8.110.873</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>70.853.790</u></b>	<b><u>73.637.047</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>157.599.977</u></b>	<b><u>156.823.297</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi af sikring</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	223.054	71.945.755	73.168.809
Årets værdiregulering	0	(285.967)	0	(285.967)
Årets resultat	0	0	3.738.992	3.738.992
Skat af egenkapitalbevægelser	0	62.913	0	62.913
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>75.684.747</b>	<b>76.684.747</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	640.264	662.436
Pensioner	53.038	85.800
Andre omkostninger til social sikring	6.281	5.102
	<b>699.583</b>	<b>753.338</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	169.079	0
Andre finansielle omkostninger	2.571.142	2.578.287
	<b>2.740.221</b>	<b>2.578.287</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.010.805	574.977
Årets udskudte skat	43.999	(3.359.267)
	<b>1.054.804</b>	<b>(2.784.290)</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	123.364.638
Tilgang i årets løb	<u>167.912</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>123.532.550</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	32.635.363
Årets værdireguleringer	<u>(167.913)</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>32.467.450</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>156.000.000</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, der korrigeres for tomgang for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelses arbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Herefter fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Erhvervsejendommene, som i alt udgøres af én, er beliggende i Kolding N.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre t.kr. 9.768, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på t.kr. 11.919, svarende til 1.106 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 898.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav før skat på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagende til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25%, svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i trekantsområdet.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 4,5%.

I beregning medtages de kendte og forventede lejeindtægter på 11.169 t.kr.

Driftsomkostningerne udgør 6% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 2% af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkast satsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommen bliver reduceret med t.kr. (11.000). Egenkapitalen vil dermed tilsvarende blive reduceret fra de nuværende t.kr. 76.684 til t.kr. 65.684.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde at værdien af investeringsejendommen bliver forøget med t.kr. 14.000. Egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget fra de nuværende t.kr. 76.684 til t.kr. 90.684

	<b>(0,50)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	170.000.000	156.000.000	145.000.000
Ændring i dagsværdi	14.000.000	0	(11.000.000)

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	10.017.441	13.376.708
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	43.999	(3.359.267)
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024</b>	<b><u>10.061.440</u></b>	<b><u>10.017.441</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	9.994.069	9.945.331
Låneomkostninger	67.371	72.110
	<b><u>10.061.440</u></b>	<b><u>10.017.441</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	60.828.968	56.425.841	4.373.062	37.997.163
Deposita	4.697.206	5.284.445	0	5.284.445
	<b><u>65.526.174</u></b>	<b><u>61.710.286</u></b>	<b><u>4.373.062</u></b>	<b><u>43.281.608</u></b>

## 8 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for søsterselskabets samlede engagement med kreditinstitut har selskabet afgivet en selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til kreditinstituttet udgør pr. 31. december 2024 963 t.kr. (Trækningsret på 1 mio. kr.).

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wulff Invest I ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

## Noter til årsrapporten

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 60.798, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 156.000.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Wulff Invest I ApS, Hedensted, som er den største og mindste koncern hvori selskabet indgår som datterselskab.