

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Wulff Invest I ApS

Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr. 38 37 81 39

Årsrapport for 2024

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

Flemming Thygesen Wulff
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	20
Balance pr. 31. december 2024	21
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2024	27
Noter	29

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wulff Invest I ApS
Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr.: 38 37 81 39
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Flemming Thygesen Wulff, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Wulff Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. juni 2025

Direktion

Flemming Thygesen Wulff
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Wulff Invest I ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Wulff Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde med henblik på koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

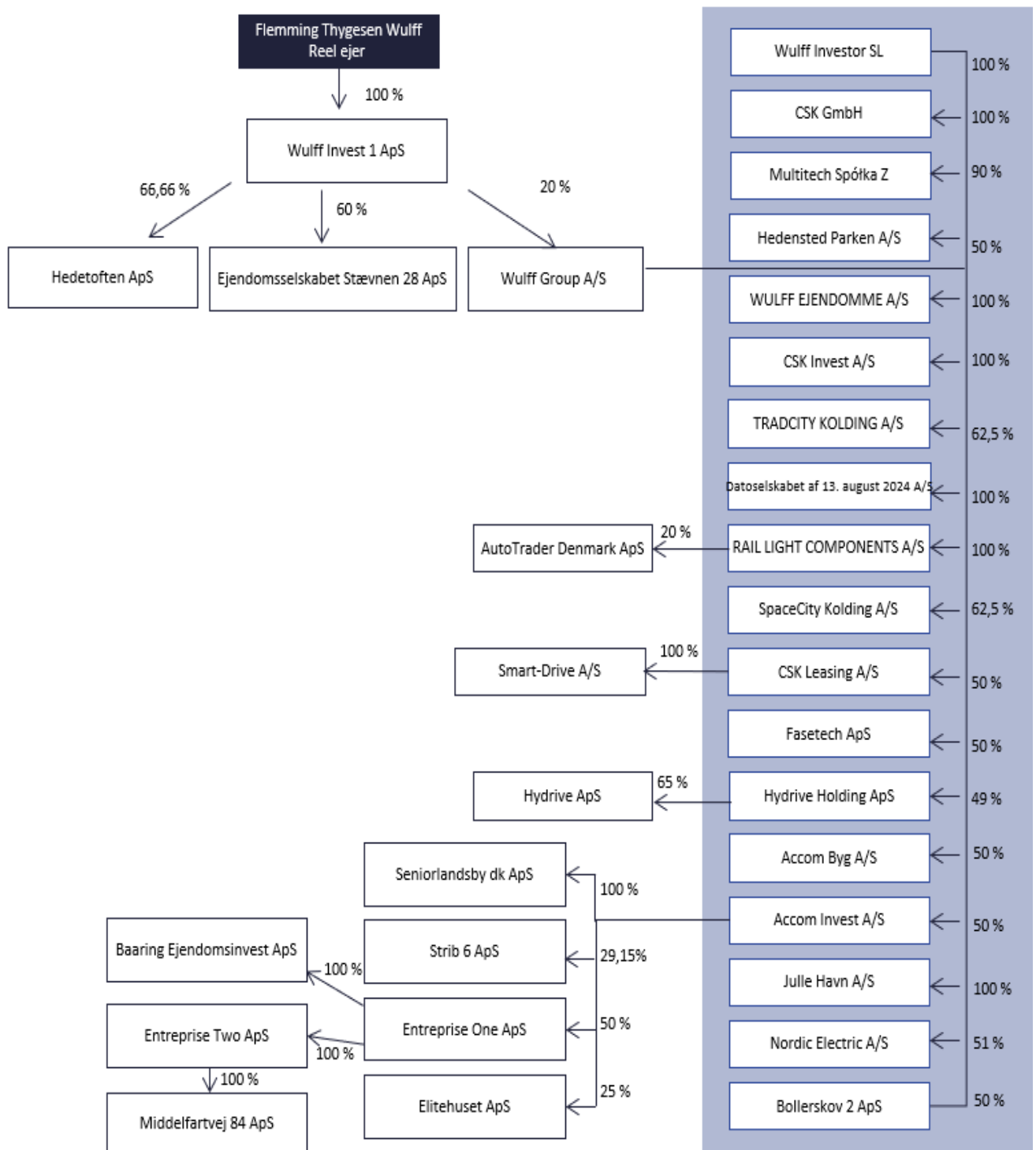
Horsens, den 24. juni 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	39.032	31.699
Resultat før finansielle poster	17.060	25.986
Årets resultat	2.544	19.478
Balancesum	627.949	547.575
Egenkapital	286.668	286.189
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	(1.591)	42.011
- investeringsaktivitet	(65.632)	(66.971)
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	(77.733)	(88.506)
- finansieringsaktivitet	70.223	6.211
Årets forskydning i likvider	3.001	(18.750)
Nøgletal		
Soliditetsgrad	45,7 %	52,3 %
Forrentning af egenkapital	0,9 %	13,6 %

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Hoved- og nøgletal viser kun 2 år, da selskabet først er blevet koncernregnskabspligtig i år.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i virksomheder, at forestå finansiering, formuepleje, lånefinansierede investeringer, valutaforretninger samt hermed beslægtet virksomhed.

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 9.

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 i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 23 mio. jf. omtale i note 9.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 2.543.595, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 286.667.628.

Årets resultat anses samlet set for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer at gennemføre en slankning af organisationen. Denne omstrukturering er designet til at forbedre koncernens økonomiske performance og skabe en solid platform for fremtidig vækst. Som et direkte resultat af disse tiltag forventer koncernen at levere et positivt resultat i størrelsesordenen 5-10 mio. kr. for regnskabsåret 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wulff Invest I ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme i Wulff Ejendomme A/S og Ejendomselskabet Stævnen 28 ApS har tidligere været indregnet efter kostprismetoden. For at harmonisere med koncernens overordnede regnskabspraksis, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør for koncernen pr. 31. december 2024:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 66.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 66.
- Balancesummen forøges med t.kr. 66.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 66.

For 2023 er årets resultat efter skat øget med t.kr. 2.624, balancesum forøget med t.kr. 2.624 og egenkapitalen forøget med t.kr. 2.624.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Wulff Invest 1 ApS og dattervirksomheder, hvori Wulff Invest 1 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ved indgåelse af leasingaftaler på finansielle vilkår (finansiel leasing) anses det leasede aktiv for solgt til leasingtager på tidspunktet for leasingaftalens begyndelse.

Nettoomsætning indregnes svarende til dagsværdien af aktivet eller - hvis lavere - nutidsværdien af de minimumsleasingydelse, som leasingtager i henhold til aftalen er eller kan blive forpligtet til at betale, inklusiv garanteret restværdi.

Rente- og gebyrindtægter vedrørende finansielle leasingaftaler indregnes ligeledes i nettoomsætningen.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra envurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-100 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 velinformede 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5 - 8.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedspolition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Wulff Invest I ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele måles til kostpris.

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

Finansielle leasingtilgodehavender, der indgår i tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser, indregnes ved første indregning som et tilgodehavende svarende til nettoinvesteringen i aftalen, hvilket svarer til nutidsværdien af de minimumsleasingydelse, som leasingtager er eller kan blive forpligtet til at betale, inklusiv garanteret restværdi. Leasingtilgodehavender måles efter første indregning til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensættelser vedrørende kapitalandele i kapitalinteresser omfatter virksomheden Accom Invest A/S. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i kapitalinteressen.

Selskabsskat og udskudt skat

Wulff Invest I ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og moderselskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens og moderselskabets andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens og moderselskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo

Forrentning af egenkapital

Ordinært resultat efter skat x 100

Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		39.032.033	31.699.055	(52.941)	(62.619)
Personaleomkostninger	1	(11.725.089)	(7.214.125)	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		27.306.944	24.484.930	(52.941)	(62.619)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	(6.520.596)	(1.059.761)	0	0
Andre driftsomkostninger		(746.000)	(72.965)	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		20.040.348	23.352.204	(52.941)	(62.619)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.980.727)	2.633.524	0	0
Resultat før finansielle poster		17.059.621	25.985.728	(52.941)	(62.619)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	(111.278)	8.948.184
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(1.437.271)	639.537	0	(1.511)
Finansielle indtægter	3,4	1.755.157	4.125.019	1.426.768	3.864.590
Finansielle omkostninger	3,5	(13.209.392)	(6.689.853)	(3.635.443)	(692.558)
Resultat før skat		4.168.115	24.060.431	(2.372.894)	12.056.086
Skat af årets resultat	6	(1.624.520)	(4.582.097)	487.504	(687.801)
Årets resultat		2.543.595	19.478.334	(1.885.390)	11.368.285
Resultatdisponering	7				

Balance pr. 31. december 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver					
Erhvervede patenter		10.994	14.991	0	0
Goodwill		3.937.525	4.411.969	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	3.948.519	4.426.960	0	0
Investeringsejendomme	9	342.338.758	313.360.788	0	0
Grunde og bygninger	10	27.184.017	27.517.222	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	48.934.633	22.660.492	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	91.142	114.120	0	0
Materielle anlægsaktiver		418.548.550	363.652.622	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	51.689.344	51.835.282
Kapitalandele i kapitalinteresser	12	4.376.835	2.455.573	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	1.284.740	0	0	0
Deposita	13	123.000	123.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		5.784.575	2.578.573	51.689.344	51.835.282
Anlægsaktiver i alt		428.281.644	370.658.155	51.689.344	51.835.282
Færdigvarer og handelsvarer		32.209.898	32.760.050	0	0
Varebeholdninger		32.209.898	32.760.050	0	0

Balance pr. 31. december 2024 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.837.597	112.605.792	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.165.472	1.088.269
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		6.025.556	3.556.942	0	0
Andre tilgodehavender		9.384.166	3.901.463	13.511	35.174
Selskabsskat		1.615.775	0	1.641.229	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	2.375.714	2.547.592
Tilgodehavende moms og afgifter		877.400	835.423	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	1.706.779	1.962.103	0	0
Kortfristede kontraktlige aktiver		0	285.967	0	0
Tilgodehavender		143.447.273	123.147.690	5.195.926	3.671.035
Værdipapirer	3	18.492.116	12.460.901	18.492.116	12.460.901
Værdipapirer		18.492.116	12.460.901	18.492.116	12.460.901
Likvide beholdninger		5.517.667	8.548.308	148.040	3.104.951
Omsætningsaktiver i alt		199.666.954	176.916.949	23.836.082	19.236.887
Aktiver i alt		627.948.598	547.575.104	75.525.426	71.072.169

Balance pr. 31. december 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		56.329	56.329	56.329	56.329
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.878.835	1.385.573	34.946.136	33.414.618
Overført resultat		61.838.964	61.813.261	26.302.293	29.753.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000	0	2.000.000
Minoritetsinteresser		221.893.500	220.933.883	0	0
Egenkapital	15	286.667.628	286.189.046	61.304.758	65.224.808
Hensættelse til udskudt skat	16	29.352.309	28.602.840	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		3.130.660	200.127	0	0
Andre hensættelser		0	37.265	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		32.482.969	28.840.232	0	0
Banker		0	11.403.325	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		101.024.023	90.832.971	0	0
Anden gæld		23.539	23.539	0	0
Deposita		7.422.235	7.260.985	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	108.469.797	109.520.820	0	0

Balance pr. 31. december 2024 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	6.555.450	22.671.636	0	0
Banker		174.265.947	84.875.684	8.092.031	6.238
Modtagne forudbetalinger fra kunder		455.206	331.163	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.579.903	7.896.428	31.250	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.980.429	4.696.561
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		145.075	15.061	0	0
Selskabsskat		0	346.805	0	359.937
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	1.116.958	753.375
Anden gæld		4.557.907	5.844.529	0	0
Periodeafgrænsningsposter	18	1.768.716	1.043.700	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		200.328.204	123.025.006	14.220.668	5.847.361
Gældsforpligtelser i alt		308.798.001	232.545.826	14.220.668	5.847.361
Passiver i alt		627.948.598	547.575.104	75.525.426	71.072.169
Eventualforpligtelser	19				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20				
Nærtstående parter og ejerforhold	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	56.329	1.385.574	59.188.800	2.000.000	212.622.784	275.253.487
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	2.624.461	0	8.311.099	10.935.560
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	56.329	1.385.574	61.813.261	2.000.000	220.933.883	286.189.047
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	0	(2.000.000)
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	5.245	0	0	0	5.245
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(70.259)	0	0	0	(70.259)
Årets resultat	0	1.558.275	25.703	0	959.617	2.543.595
Egenkapital 31. december 2024	56.329	2.878.835	61.838.964	0	221.893.500	286.667.628

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	56.329	30.790.157	29.753.861	2.000.000	62.600.347
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.624.461	0	0	2.624.461
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	56.329	33.414.618	29.753.861	2.000.000	65.224.808
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	5.245	0	0	5.245
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(39.905)	0	0	(39.905)
Årets resultat	0	1.566.178	(3.451.568)	0	(1.885.390)
Egenkapital 31. december 2024	56.329	34.946.136	26.302.293	0	61.304.758

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat		2.543.595	19.478.334	(1.885.390)	11.368.285
Reguleringer	22	24.017.349	4.933.631	1.832.449	(11.430.904)
Ændring i driftskapital	23	(13.794.996)	20.815.394	228.328	191.153
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		12.765.948	45.227.359	175.387	128.534
Renteindbetalinger og lignende		1.755.157	4.125.019	1.426.768	3.864.590
Renteudbetalinger og lignende		(13.209.392)	(6.689.853)	(3.635.443)	(692.558)
Pengestrømme fra ordinær drift		1.311.713	42.662.525	(2.033.288)	3.300.566
Betalt selskabsskat		(2.902.663)	(651.842)	(978.201)	359.937
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(1.590.950)	42.010.683	(3.011.489)	3.660.503
Køb af materielle anlægsaktiver		(77.733.161)	(88.505.888)	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		(1.712.720)	0	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver		13.814.351	18.776.560	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	2.758.072	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(65.631.530)	(66.971.256)	0	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		(27.519.511)	0	0	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.191.052	10.603.862	0	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		89.390.263	(2.393.266)	8.085.793	(9.872.829)
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		161.250	0	0	0
Betalt udbytte		(2.000.000)	(2.000.000)	(2.000.000)	(2.000.000)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		70.223.054	6.210.596	6.085.793	(11.872.829)

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2024 (fortsat)

Note	Koncern		Morderselskab	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i likvider	3.000.574	(18.749.977)	3.074.304	(8.212.326)
Likvide beholdninger	8.548.308	18.674.737	3.104.951	2.693.729
Værdipapirer	12.460.901	21.084.449	12.460.901	21.084.449
Likvider 1. januar 2024	21.009.209	39.759.186	15.565.852	23.778.178
Likvider 31. december 2024	24.009.783	21.009.209	18.640.156	15.565.852
Likvider specificeres således:				
Likvide beholdninger	5.517.667	8.548.308	148.040	3.104.951
Værdipapirer	18.492.116	12.460.901	18.492.116	12.460.901
Likvider 31. december 2024	24.009.783	21.009.209	18.640.156	15.565.852

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	11.249.350	6.887.436	0	0
Pensioner	331.191	241.779	0	0
Andre omkostninger til social sikring	144.548	84.910	0	0
	11.725.089	7.214.125	0	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	21	18	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	478.443	53.289	0	0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	6.042.153	1.006.472	0	0
	6.520.596	1.059.761	0	0
3 Oplysning om dagsværdi				
Værdipapirer				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	12.460.901	21.084.449	12.460.901	21.084.449
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	834.913	493.927	834.913	493.927
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	18.492.116	12.460.901	18.492.116	12.460.901

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	98.224	89.630
Andre finansielle indtægter	1.755.157	4.125.019	1.328.544	3.774.960
	1.755.157	4.125.019	1.426.768	3.864.590
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	282.034	304.370
Andre finansielle omkostninger	13.209.392	6.689.853	3.353.409	388.188
	13.209.392	6.689.853	3.635.443	692.558
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	860.909	2.535.437	(487.504)	687.801
Årets udskudte skat	749.467	2.046.660	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	14.144	0	0	0
	1.624.520	4.582.097	(487.504)	687.801

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	0	2.000.000	0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.558.275	897.728	1.566.178	4.149.788
Overført resultat	25.703	8.470.551	(3.451.568)	5.218.497
	1.583.978	11.368.279	(1.885.390)	11.368.285
Minoritetsinteresser	959.617	8.110.055	0	0
	2.543.595	19.478.334	(1.885.390)	11.368.285

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede patenter	Goodwill
Kostpris 1. januar 2024	20.000	4.842.094
Kostpris 31. december 2024	20.000	4.842.094
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.008	430.124
Årets afskrivninger	3.998	474.445
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	9.006	904.569
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.994	3.937.525

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	245.155.030
Tilgang i årets løb	28.717.274
Afgang i årets løb	(1.232.910)
Kostpris 31. december 2024	<u>272.639.394</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	72.547.241
Årets værdireguleringer	(2.980.727)
Årets tilbageførte værdireguleringer	132.850
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>69.699.364</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>342.338.758</u>
Renter indregnet i kostprisen	<u>3.708.790</u>

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 vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Herefter fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Balle Kirkevej 3

Investerings ejendommen er en beboelsesejendom på i alt 130 m², beliggende i Silkeborg. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Borupvej 2

Investerings ejendommen er både en industri og beboelsesejendom på i alt 865 m², beliggende i Hornslet. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Strandvejen 23A

Investerings ejendommen er både en detail og beboelsesejendom på i alt 189 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 3 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Lilleskoven

Investerings ejendommen er en beboelsesejendom på i alt 130 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Askevænget 13

Investerings ejendommen er en beboelsesejendom på i alt 109 m², beliggende i Ringe. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 8 %.

Bottrupvej 43-45

Investerings ejendommene består af bygninger til parkering- og transportanlæg på i alt 1.663 m², beliggende i Løsning. Investerings ejendommene består af 3 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Odelsgade 30

Investerings ejendommen er både en kontor og beboelsesejendom på i alt 738 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 5 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Strandvejen 19-21

Investerings ejendommen er en bygning til detailhandel på i alt 1.023 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Strandvejen 25

Investerings ejendommen er en beboelsesejendom på i alt 120 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Routhøjs Alle 2

Investerings ejendommen er en beboelsesejendom på i alt 277 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 4 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Odelsgade 40 1.1.

Investerings ejendommen er både en detail og beboelsesejendom på i alt 1.502 m², beliggende i

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Juelsminde. Investeringsejendommen består af 7 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5,5 %.

Odelsgade 18

Investeringsejendommen er en detail og beboelsesejendom på i alt 390 m², beliggende i Juelsminde. Investeringsejendommen består af 3 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Søgade 5

Investeringsejendommen er en kontorejendom på i alt 120 m², beliggende i Juelsminde. Investeringsejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Strandvejen 17

Det er en ubebygget grund på 1.004 m², beliggende i Juelsminde. Grunden indregnes til kostpris.

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Kokbjerg 3

Investerings ejendommen er en lager- og produktionsejendom på i alt 7.479 m², beliggende i Kolding. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 2,75 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

Kokholm 3B

Investerings ejendommen er en kontorejendom på i alt 8.829 m², beliggende i Kolding. Investerings ejendommen består af 20 lejemål. Der er indsat 4,5 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

Stævnen 28

Investerings ejendommen er en ejerlejlighed på i alt 147 m², beliggende i Vejle. Investerings ejendommen består af 1 lejemål. Der er indsat 2 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5 %.

Havnen 1

Investerings ejendommen er en restaurant på i alt 330 m², beliggende i Juelsminde. Investerings ejendommen består af 2 lejemål. Der er indsat 0 % i tomgang. Ved beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7,25 %.

Hedetoften 101

Det er en ubebygget grund på 138.000 m², beliggende i Næstved. Selskabets investerings ejendomme består pr. statusdag af udvikling og opførelse af projekt med åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Da ejendommene ikke er lokalplanlagt til opførelse af byggeri, forudsætter projektet, at der udarbejdes og vedtages lokalplan for ejendommene. Den forventede markedsværdi pr. grundareal er af ledelsen estimeret til at udgøre ca. 290 kr. pr. m² svarende til en samlet dagsværdi på 40.000 t.kr. Markedsværdien af byggeretter er vurderet ud fra ledelsens erfaring med tidligere salg i samme område.

Investerings ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investerings ejendommene

Op- og nedskrivninger af investerings ejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den normaliserede leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 875 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 24.041 m².

Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 2.875 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 14%.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 – 115 måneder.

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 8 %. Det kan opgøres til 6,2 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Hedetofte 101 indregnes ikke i nedenstående opgørelse, som følge af, at Hedetofte 101 alene består af en ubebygget grund.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,7	6,2	6,7
Dagsværdi	328.879.905	302.338.758	279.761.543
Ændring i dagsværdi	26.541.147	0	(22.577.215)

Noter til årsrapporten

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2024	34.087.930	29.150.404	332.931
Tilgang i årets løb	335.427	44.338.958	0
Afgang i årets løb	0	(14.785.889)	0
Kostpris 31. december 2024	<u>34.423.357</u>	<u>58.703.473</u>	<u>332.931</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	6.570.708	6.489.894	218.812
Årets afskrivninger	668.632	5.350.544	22.977
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	(2.071.598)	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>7.239.340</u>	<u>9.768.840</u>	<u>241.789</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>27.184.017</u>	<u>48.934.633</u>	<u>91.142</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2024	2023
	kr.	kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	16.247.584	16.247.584
Kostpris 31. december 2024	16.247.584	16.247.584
Værdireguleringer 1. januar 2024	35.587.698	26.658.101
Valutakursregulering	5.245	18.750
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.624.461
Årets resultat	(111.278)	6.323.723
Overførsler i årets løb	0	(37.337)
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	(39.905)	0
Værdireguleringer 31. december 2024	35.441.760	35.587.698
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	51.689.344	51.835.282

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Wulff Group A/S	Hedensted	20 %	227.504.890	1.704.047
Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS	Hedensted	60 %	980.953	(78.922)
Hedetoften ApS	Hedensted	60 %	7.656.259	(868.775)

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
12 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2024	1.070.000	1.050.000	0	0
Tilgang i årets løb	428.000	20.000	0	0
Kostpris 31. december 2024	1.498.000	1.070.000	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.385.574	544.397	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	(909.587)	0	0	0
Årets resultat	(930.304)	641.049	0	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	402.620	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.930.532	200.127	0	0
Værdireguleringer 31. december 2024	2.878.835	1.385.573	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.376.835	2.455.573	0	0

Koncern

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hedensted Parken A/S	Hedensted	45 %	346.513	(39.227)
Accom Invest A/S	Hedensted	50 %	(1.802.460)	(2.754.391)
Accom Byg A/S	Hedensted	50 %	5.432.433	1.022.875
Fasetech ApS	Aalborg	50 %	(1.287.499)	(1.403.348)
Hydrive Holding ApS	Horsens	49 %	1.776.000	(138.000)
Bollerskov II ApS	Hedensted	50 %	40.000	0

Noter til årsrapporten

13 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Deposita
Kostpris 1. januar 2024	0	123.000
Tilgang i årets løb	1.284.740	0
Kostpris 31. december 2024	1.284.740	123.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.284.740	123.000

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

15 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 56.329 anparter à nominelt kr. 250. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
16 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	28.602.840	26.556.180	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(368.862)	2.046.660	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	28.233.978	28.602.840	0	0
Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	(9.194)	(14.917)	0	0
Driftsmidler	(19.109.879)	(9.501.696)	0	0
Periodeafgrænsningsposter	(316.232)	(140.777)	0	0
Grunde og bygninger	24.498.447	17.078.987	0	0
Indretning af lejede lokaler	(7.721)	4.104	0	0
Tilgodehavender fra aktive finansielle leasingkontrakter	23.211.308	21.187.935	0	0
Låneomkostninger	0	(65.171)	0	0
Lønkomensation	(15.777)	63.831	0	0
Kunst	0	7.517	0	0
Skattemæssigt underskud	(16.974)	(16.974)	0	0
	29.352.309	28.602.840	0	0

Noter til årsrapporten

17 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Banker	11.403.325	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	113.504.607	107.579.473	6.555.450	73.295.754
Anden gæld	23.539	23.539	0	0
Deposita	7.260.985	7.422.235	0	0
	132.192.456	115.025.247	6.555.450	73.295.754

18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

19 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Koncern.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor Hedetoften ApS' gæld til Ringkøbing Landbobank, der pr. 31. december 2024 udgør 29.618 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor Accom Invest A/S' gæld til Ringkøbing Landbobank, der pr. 31. december 2024 udgør 29.462 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor Accom Byg A/S' gæld til Ringkøbing Landbobank, der pr. 31. december 2024 udgør 8.770 t.kr.

Noter til årsrapporten

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er stillet sikkerhedsdepoter med værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på 31. december 2024 på 14.492 t.kr. og bankindestående på 92 t.kr.

Koncernen har afgivet en støtteerklæring over for kapitalinteresserne Hedensted Parken A/S, Accom Invest A/S, seniorlandsby.dk ApS, Hedensted Parken A/S, Entreprise One ApS, Middelfarvej 84 ApS og Fasetech ApS omkring finansiell understøttelse frem til minimum december 2025.

21 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Virksomheden har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkårefter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Finansielle indtægter	(1.755.157)	(4.125.019)	(1.426.768)	(3.864.590)
Finansielle omkostninger	13.209.392	6.689.853	3.635.443	692.558
Af- og nedskrivninger	6.520.596	1.059.761	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.980.727	(2.633.524)	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	111.278	(8.948.184)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.437.271	(639.537)	0	1.511
Skat af årets resultat	1.624.520	4.582.097	(487.504)	687.801
	24.017.349	4.933.631	1.832.449	(11.430.904)
23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	550.152	40.147.192	0	0
Ændring i tilgodehavender	(18.969.775)	(24.894.305)	(55.540)	(124.804)
Ændring i leverandører mv.	4.338.660	5.303.989	283.868	315.957
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	285.967	258.518	0	0
	(13.794.996)	20.815.394	228.328	191.153