

## **Wulff Group A/S**

Lundagervej 4  
8722 Hedensted

**CVR-nr. 20 69 35 84**

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 24/06 2024

---

Rasmus Møller Vesterbye  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	17
Noter	18

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Wulff Group A/S  
Lundagervej 4  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 20 69 35 84  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Flemming Thygesen Wulff  
Kia Wulff  
Sabina Wulff

### Direktion

Flemming Thygesen Wulff

### 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 2023 for Wulff Group 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. juni 2024

### Direktion

Flemming Thygesen Wulff

### Bestyrelse

Flemming Thygesen Wulff

Kia Wulff

Sabina Wulff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Wulff Group A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wulff Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Horsens, den 24. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttotab	(591)	(882)	(247)	(332)	(369)
Årets resultat	2.057	(2.411)	26.560	27.561	18.027
Balancesum	221.494	218.937	218.894	191.801	181.958
Egenkapital	216.132	214.169	215.063	187.874	159.993
<b>Pengestrømme fra:</b>					
- driftsaktivitet	3.267	(962)	38	72	(413)
- investeringsaktivitet	14.615	(580)	1.730	30.651	1.019
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	(365)	(105)	0	0	0
- finansieringsaktivitet	(17.882)	1.131	(7.735)	(7.163)	(17.919)
Årets forskydning i likvider	0	(411)	(5.967)	23.560	(17.313)
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	97,6 %	97,8 %	98,2 %	98,0 %	87,9 %
Forrentning af egenkapital	1,0 %	(1,1)%	13,2 %	15,8 %	11,9 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab samt at forestå investerings- og finansieringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 om usikkerhed vedrørende tilgodehavendet hos Wulff Investor SL, Spanien, der udgør 17,9 mio.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 2.057, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 216.132.

Selskabet forventede et overskud før skat på 12 mio.kr. for 2023 men resultatet blev væsentlig forringet, hvilket i al væsentlighed skyldes dagsværdiregulering af investeringsejendomme datterselskaberne TradeCity Kolding A/S og SpaceCity Kolding A/S, som samlet set har påvirket resultatet med 8 mio.kr.

Årets resultat anses samlet set for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer, at kunne øge aktivitetsniveauet i datterselskaberne for det kommende år. Selskabets ledelse forventer et positivt resultat på 10 mio.kr. for 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wulff Group A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, administration samt tab på tilgodehavender mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Omfatter nedskrivning på tilgodehavendet hos dattervirksomheden Wulff Investor SL, Spanien.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### 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

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.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

## 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.

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 Group A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter virksomheden JP & Co. A/S. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i den tilknyttede virksomhed.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt udbyttebetaling fra dattervirksomheder og associerede virksomheder.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(591)	(882)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(591)</b>	<b>(882)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(83)	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(674)</b>	<b>(882)</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.445)	(3.251)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		641	408
Finansielle indtægter	2	2.210	493
Tilbageførsel af nedskrivning af finansielle aktiver		2.691	764
Finansielle omkostninger		0	(11)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.423</b>	<b>(2.479)</b>
Skat af årets resultat	3	(366)	68
<b>Årets resultat</b>		<b>2.057</b>	<b>(2.411)</b>
Resultatdisponering	4		

**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	387	105
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>387</u>	<u>105</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	133.951	151.501
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	2.455	1.594
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>136.406</u>	<u>153.095</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>136.793</u>	<u>153.200</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		81.266	63.311
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.527	1.493
Andre tilgodehavender	8	1.634	672
Selskabsskat		0	68
Tilgodehavende moms og afgifter		267	186
<b>Tilgodehavender</b>		<u>84.694</u>	<u>65.730</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>7</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>84.701</u>	<u>65.737</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>221.494</u>	<u>218.937</u>



## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		83.987	100.191
Overført resultat		<u>131.645</u>	<u>113.478</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b><u>216.132</u></b>	<b><u>214.169</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	10	8	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	3.549	3.662
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser	12	<u>200</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.757</u></b>	<b><u>3.662</u></b>
Bankgæld		1.164	1.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80	60
Selskabsskat		358	0
Anden gæld		<u>3</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.605</u></b>	<b><u>1.106</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.605</u></b>	<b><u>1.106</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>221.494</u></b>	<b><u>218.937</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500	100.191	113.477	214.168
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	94	0	94
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(187)	0	(187)
Årets resultat	0	(16.111)	18.168	2.057
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500</b>	<b>83.987</b>	<b>131.645</b>	<b>216.132</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
Årets resultat		2.057	(2.411)
Reguleringer	16	(2.650)	1.529
Ændring i driftskapital	17	(1.031)	(549)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>(1.624)</b>	<b>(1.431)</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.127	493
Renteudbetalinger og lignende		5	(11)
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>508</b>	<b>(949)</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		2.691	0
Betalt selskabsskat		68	(13)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.267</b>	<b>(962)</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		(365)	(105)
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		(20)	(975)
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		15.000	500
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>14.615</b>	<b>(580)</b>
Udlån til tilknyttede virksomheder		(18.000)	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	87
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		118	1.044
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(17.882)</b>	<b>1.131</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>	<b>(411)</b>
Likvider 1. januar 2023		7	418
<b>Likvider 31. december 2023</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		7	7
<b>Likvider 31. december 2023</b>		<b>7</b>	<b>7</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår et tilgodehavende på 18 mio.kr. fra selskabet Wulff Investor SL, Spanien, hvoraf 1,1 mio. kr. er indgået i 2024. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet er baseret på en vurdering af selskabets langsigtede betalingsevne, set i lyset af det forventede provenu fra fremtidigt salg af investeringsejendomme ejet af Wulff Investor SL. Der er usikkerhed knyttet til denne vurdering.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.144	453
Renteindtægter fra kapitalinteresser	19	14
Andre finansielle indtægter	47	26
	<b>2.210</b>	<b>493</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	358	(68)
Årets udskudte skat	8	0
	<b>366</b>	<b>(68)</b>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	(16.111)	(1.321)
Overført resultat	18.168	(1.090)
	<b>2.057</b>	<b>(2.411)</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2023	105
Tilgang i årets løb	365
Kostpris 31. december 2023	470
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	83
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	83
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>387</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	51.851	50.952
Tilgang i årets løb	0	900
Afgang i årets løb	(500)	0
Kostpris 31. december 2023	<u>51.351</u>	<u>51.852</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	99.649	99.916
Årets afgang	499	0
Valutakursregulering	94	(21)
Årets resultat	(2.444)	(3.251)
Udbytte modtaget	(15.000)	(500)
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	(187)	1.479
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	103	2.062
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(114)	(36)
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>82.600</u>	<u>99.649</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>133.951</u></b>	<b><u>151.501</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
CSK GmbH	Harrislee Tyskland	100 %	2.968	(16)
CSK Leasing A/S	Hedensted	100 %	35.232	3.398
Multitech Sp. z.o.o.	Polen	90 %	1.340	178
CSK Invest A/S	Hedensted	100 %	3.308	(181)
Wulff Ejendomme A/S	Hedensted	100 %	17.917	41
JP & Co. A/S	Hedensted	100 %	(6.215)	11
Rail Light Components A/S	Hedensted	100 %	12.232	2.147
TradeCity Kolding A/S	Kolding	62,5 %	73.169	(9.872)
SpaceCity Kolding A/S	Kolding	62,5 %	24.461	(2.962)
Wulff Investor SL	Spanien	100 %	(36.019)	2.676

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>7 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.050	975
Tilgang i årets løb	20	75
Kostpris 31. december 2023	<u>1.070</u>	<u>1.050</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	544	79
Årets resultat	641	408
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	57
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>200</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.385</u>	<u>544</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>2.455</b></u>	<u><b>1.594</b></u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Hedensted Parken A/S	Hedensted	45 %	386	(39)
Accom Invest A/S	Hedensted	50 %	(400)	(424)
Accom Byg A/S	Hedensted	50 %	4.410	1.669
Fasetech A/S	Aalborg	50 %	116	(25)

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender, der forfalder mere end 1 år efter balancedagen	1.434	672
Øvrige tilgodehavender, der forfalder mindre end 1 år efter balancedagen	200	0
	<b>1.634</b>	<b>672</b>

## 9 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
100.000 A-aktier á t.kr. 1	100
400.000 B-aktier á t.kr. 1	400
	<b>500</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>8</b>	<b>0</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>11 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Saldo primo 1. januar 2023	3.662	3.698
Anvendt i året	<u>(113)</u>	<u>(36)</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2023</b>	<b><u>3.549</u></b>	<b><u>3.662</u></b>
<b>12 Hensættelser vedrørende kapitalinteresser</b>		
Hensat i året	<u>200</u>	<u>0</u>
	<b><u>200</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Wulff Invest I ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet en støtteerklæring over for kapitalinteresserne Hedensted Parken A/S og Accom Invest A/S omkring finansiel understøttelse frem til minimum december 2024.

## Noter til årsrapporten

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor CSK Leasing A/S', Wulff Ejendomme A/S', JP & Co. A/S' samt Rail Light Components A/S' mellemværende med pengeinstituttet. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2023 69,9 mio. kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Wulff Ejendomme A/S' og SpaceCity Kolding A/S' gæld til Nykredit Realkredit A/s, der pr. 31. december 2023 udgør henholdsvis 12.094 t.kr. og 13.083 t.kr.

Derudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor Wulff Ejendomme A/S' gæld til Totalkredit, der pr. 31. december 2023 udgør 4.891 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Hedetoften A/S' gæld til Ringkøbing Landbobank, der pr. 31. december 2023 udgør 28.249 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Accom Invest A/S' gæld til Ringkøbing Landbobank, der pr. 31. december 2023 udgør 17.425 t.kr.

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Transaktioner

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(2.210)	(493)
Finansielle omkostninger	0	11
Af- og nedskrivninger	83	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	(2.691)	(764)
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.445	3.251
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	(641)	(408)
Skat af årets resultat	364	(68)
	<b>(2.650)</b>	<b>1.529</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	t.kr.	t.kr.
<b>17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(1.051)	(492)
Ændring i leverandører mv.	20	(57)
	<b>(1.031)</b>	<b>(549)</b>