



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Wulff Larsen Invest ApS
Søvej 17
4673 Rødvig

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

(CVR-nr. 32 26 44 76)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2024

Agnete Lis Wulff Larsen
Dirigent

Kundenr.: 1931

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|--------------|
| Selskabsoplysninger | side 2 |
| Ledelsespåtegning | side 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | side 4 - 5 |
| Ledelsesberetning | side 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | side 7 - 10 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023 | side 11 |
| Balance pr. 31. december 2023 | side 12 - 13 |
| Noter | side 14 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wulff Larsen Invest ApS
Søvej 17
4673 Rødvig

CVR-nr.: 32 26 44 76
Stiftet: 12. juni 2009
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Tilknyttede virksomheder/ kapitalinteresser

Dennis Holm, 413 Ørestad Syd ApS
Wulff Holm ApS
Karina Holm, 401 Ørestad City ApS
Galleri Townhouse ApS

Direktion

Agnete Lis Wulff Larsen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Wulff Larsen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig, den 22. maj 2024

Direktion:

Agnete Lis Wulff Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Wulff Larsen Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wulff Larsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Køge, den 22. maj 2024

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i detailhandel og ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wulff Larsen Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der ikke er associeret virksomhed, indregnes og måles til dagsværdi.

I resultatopgørelsen medtages modersvirksomhedens andel af tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat. Ændringer i tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder behandles efter "samtidighedsprincippet".

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden er forpligtet til at dække den tilknyttede/associerede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessum og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under gældsforpligtelser og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | Note |
|--|-------------------------|-------------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Bruttofortjeneste/bruttotab | -34.797 | -36.531 | |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3.356.066 | 4.815.467 | |
| Andre finansielle indtægter | 300.065 | 201.098 | 2 |
| Finansielle omkostninger | <u>-2.113</u> | <u>-2.212</u> | |
| Resultat før skat | 3.619.221 | 4.977.822 | |
| Skat af årets resultat | <u>-107.925</u> | <u>-35.948</u> | 3 |
| Årets resultat | <u>3.511.296</u> | <u>4.941.874</u> | |
| Resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 128.100 | 123.690 | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 16.860.657 | -1.681.533 | |
| Overført til næste år | <u>-13.477.461</u> | <u>6.499.717</u> | |
| I alt | <u>3.511.296</u> | <u>4.941.874</u> | |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | Note |
|--|-------------------|-------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 20.169.450 | 3.308.793 | 4 |
| I alt | <u>20.169.450</u> | <u>3.308.793</u> | |
| Anlægsaktiver i alt | <u>20.169.450</u> | <u>3.308.793</u> | |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 13.322.129 | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 5.000 | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 268.782 | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 1.328.448 | 1.327.985 | |
| I alt | <u>1.328.448</u> | <u>14.923.896</u> | |
| Likvide beholdninger | <u>8.569</u> | <u>107.052</u> | |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.337.017</u> | <u>15.030.948</u> | |
| Aktiver i alt | <u>21.506.467</u> | <u>18.339.741</u> | |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | Note |
|--|-------------------|-------------------|------|
| | kr. | kr. | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | 250.000 | 250.000 | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 19.006.061 | 2.145.404 | |
| Overført resultat | 723.686 | 14.201.147 | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 128.100 | 123.690 | |
| | <u>20.107.847</u> | <u>16.720.241</u> | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.000 | 8.000 | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 856.000 | 1.610.000 | |
| Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse | 1.500 | 1.500 | |
| Skyldig selskabsskat | 108.619 | 0 | |
| Skyldig sambeskatningsbidrag | 424.501 | 0 | |
| | <u>1.398.620</u> | <u>1.619.500</u> | |
| I alt | <u>1.398.620</u> | <u>1.619.500</u> | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.398.620</u> | <u>1.619.500</u> | |
| Passiver i alt | <u>21.506.467</u> | <u>18.339.741</u> | |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | | 5 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 6 |
| Særlige poster | | | 7 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Note 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0. | | |
| Note 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 300.065 | 201.098 |
| I alt | 300.065 | 201.098 |
| Note 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 989.088 | 1.363.934 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 22.784 | -1 |
| Skyldig sambeskatningsbidrag | 424.501 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | -1.328.448 | -1.327.985 |
| I alt | 107.925 | 35.948 |

Note 4 Finansielle anlægsaktiver

Specifikation af tilknyttede virksomheder:

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------|-------------|----------------|
| | % | kr. | kr. |
| Dennis Holm, 413 Ørestad Syd ApS | 100 | 1.320.632 | 3.842.609 |
| Wulff Holm ApS | 100 | 16.830.031 | -1.083.220 |
| Karina Holm, 401 Ørestad City ApS | 100 | 1.387.490 | 991.881 |
| Galleri Townhouse ApS | 100 | 631.296 | -395.204 |

Note 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor koncernens samlede selskabsskat fremgår.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for opfyldelse af økonomiske forpligtelser af enhver art, har Wulff Larsen Invest ApS håndpantset 250 stk. anparter af kr. 1.000,- i Dennis Holm, 413 Ørestad Syd ApS, overfor Rema 1000 Danmark A/S.

Note 7 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret afgivet koncerttilskud på netto kr. 17.306.354,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Agnete Lis Wulff Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Agnete Lis Wulff Larsen

Dirigent

På vegne af Galleri Townhouse ApS

ID: f823c018-4b0a-42ee-9cd3-ad4395c7d35d

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:01:12

Underskrevet med MitID



Agnete Lis Wulff Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Agnete Lis Wulff Larsen

Direktør

På vegne af Galleri Townhouse ApS

ID: f823c018-4b0a-42ee-9cd3-ad4395c7d35d

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:01:12

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkent Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:04:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c48905XSs251810790

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.