

Koldingvej Ejendomsinvest ApS

Nordager 22, 6000 Kolding

CVR-nr. 42 40 46 91

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2026
Dirigent:

.....
Anders Hundevadt Christiansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om virksomheden	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Koldingvej Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Koldingvej Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. marts 2026
Direktion:

Anders Hundevadt

Koldingvej Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Koldingvej Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Koldingvej Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 20. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
mne35420

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Koldingvej Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr. by	Nordager 22, 6000 Kolding
CVR-nr.	42 40 46 91
Stiftet	6. maj 2021
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Hundevadt Christiansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Innovations Allé 7, 7100 Vejle

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udvikle og foretage investeringer i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 134.394 kr. mod et underskud på 130.524 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 4.713.099 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende forventeligt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttotab	-25.293	-42.392
	Finansielle indtægter	0	902
3	Finansielle omkostninger	-147.007	-125.848
	Resultat før skat	-172.300	-167.338
4	Skat af årets resultat	37.906	36.814
	Årets resultat	<u>-134.394</u>	<u>-130.524</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-134.394</u>	<u>-130.524</u>
<u>-134.394</u>	<u>-130.524</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde	<u>9.840.701</u>	<u>9.827.500</u>
		<u>9.840.701</u>	<u>9.827.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.840.701</u>	<u>9.827.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.105</u>	<u>0</u>
		<u>3.105</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.073</u>	<u>16.992</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.178</u>	<u>16.992</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.879.879</u>	<u>9.844.492</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Anparts kapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.673.099	4.807.493
Egenkapital i alt	<u>4.713.099</u>	<u>4.847.493</u>
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat	1.377.122	1.415.028
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.377.122</u>	<u>1.415.028</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.409	1.417
Gæld til tilknyttede virksomheder	105.605	93.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.000	1.000
Anden gæld	3.678.644	3.486.354
	<u>3.789.658</u>	<u>3.581.971</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.789.658</u>	<u>3.581.971</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.879.879</u>	<u>9.844.492</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	4.938.017	4.978.017
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-130.524</u>	<u>-130.524</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	4.807.493	4.847.493
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-134.394</u>	<u>-134.394</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>4.673.099</u>	<u>4.713.099</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koldingvej Ejendomsinvest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, og ejendomme mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.405	2.782
Andre finansielle omkostninger	<u>142.602</u>	<u>123.066</u>
	<u>147.007</u>	<u>125.848</u>

Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

<u>-37.906</u>	<u>-36.814</u>
<u>-37.906</u>	<u>-36.814</u>

Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2025	9.827.500
Tilgange	<u>13.201</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.840.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>9.840.701</u></u>

Der afskrives ikke på grunde.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Koldingvej Ejendomsinvest Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. januar 2021 eller senere.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2025.