

Kolding Company Park ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS
Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no. 39 42 10 62

Årsrapport 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 2026

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Michael Visby Berthelsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om virksomheden	7
Company details	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kolding Company Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2026

Aarhus, 27 April 2026

Direktion:/Executive Board:

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Kolding Company Park ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Michael Visby Berthelsen
direktør/director

Bestyrelse/Board of Directors:

Michael Visby Berthelsen
formand/Chairman

Jacob Riiser de Lichtenberg

Emil Jonatan Harritshøj

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Kolding Company Park ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Company Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

To the shareholder of Kolding Company Park ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Kolding Company Park ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u 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.
- u 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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- u Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- u Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 27. april 2026

Copenhagen, 27 April 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

Emil Johnsen
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne50640

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om virksomheden

Company details

Navn/Name	Kolding Company Park ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C
CVR-nr./CVR no.	39 42 10 62
Stiftet/Established	19. marts 2018/19 March 2018
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman Jacob Riser de Lichtenberg Emil Jonatan Harritshøj Sachmann
Direktion/Executive Board	Michael Visby Berthelsen, direktør/director
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Beretning
Operating review

Principal activities

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og besidde kapitalandele i selskaber, der driver virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

The Company's main activities comprise of investment in enterprises, which invests in investment properties, and other related activities.

Development in activities and financial matters

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 12.358.365 kr. mod et underskud på 205.944 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 130.084.892 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

The income statement for 2025 shows a loss of DKK 12,358,365 against a loss of DKK 205,944 last year, and the balance sheet at 31 December 2025 shows equity of DKK 130,084,892 . Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.

Events after the balance sheet date

Begivenheder efter balancedagen

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

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2025	2024
	Bruttotab	-200.881	-110.688
	Gross profit/loss		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-12.199.234	0
	Income from investments in group enterprises		
3	Finansielle indtægter	21.389	353.342
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-24.522	-395.214
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-12.403.248	-152.560
	Profit/loss before tax		
5	Skat af årets resultat	44.883	-53.384
	Tax for the year		
	Årets resultat	-12.358.365	-205.944
	Profit/loss for the year		

Forslag til resultatdisponering
Recommended appropriation of profit/loss

Overført resultat
Retained earnings/accumulated loss

<u>-12.358.365</u>	<u>-205.944</u>
<u>-12.358.365</u>	<u>-205.944</u>

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	129.663.201	156.862.435
	Investments in group enterprises	129.663.201	156.862.435
	Anlægsaktiver i alt	129.663.201	156.862.435
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.087.500
	Receivables from group enterprises		
	Tilgodehavende selskabsskat	44.883	0
	Corporation tax receivable		
	Andre tilgodehavender	0	1.903.104
	Other receivables		
		44.883	6.990.604
	Likvide beholdninger	398.797	959.849
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	443.680	7.950.453
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	130.106.881	164.812.888
	TOTAL ASSETS		

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	121.000.000	121.000.000
	Share premium account		
	Overført resultat	7.084.892	39.443.257
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	130.084.892	162.443.257
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Skyldig selskabsskat	0	53.384
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	21.989	2.316.247
	Other payables		
		21.989	2.369.631
	Gældsforpligtelser i alt	21.989	2.369.631
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	130.106.881	164.812.888
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Antal ansatte
Number of employees
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 10 Nærtstående parter
Related parties

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2024 Equity at 1 January 2024	2.000.000	121.000.000	39.649.201	162.649.201
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-205.944	-205.944
Egenkapital 1. januar 2025 Equity at 1 January 2025	2.000.000	121.000.000	39.443.257	162.443.257
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-12.358.365	-12.358.365
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Egenkapital 31. december 2025 Equity at 31 December 2025	<u>2.000.000</u>	<u>121.000.000</u>	<u>7.084.892</u>	<u>130.084.892</u>

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Kolding Company Park 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 (DKK).

Valutaomregning

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 finansiell post.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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 m.v.

The annual report of Kolding Company Park ApS for 2025 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Income statement

Gross profit/loss

The item other external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger de konsoliderede regnskabsmæssige værdier af nettoaktiverne i den tilknyttede virksomhed, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Profit/loss from investments in group entities

The item includes dividends from investments in group entities and associates. Dividend distributions that either exceed the profit for the year or where the carrying amount of the investments exceeds the consolidated carrying amounts of the group entity's net assets will indicate impairment for which reason an impairment test will have to be conducted.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse

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

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.

Balance sheet

Investments in group entities

Investments in subsidiaries are measured at cost, which includes the cost of acquisition calculated at fair value plus direct costs of acquisition. If there is evidence of impairment, an impairment test is conducted. Where the carrying amount exceeds the recoverable amount, a write-down is made to such lower value.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of and investments in subsidiaries is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Cash

Cash comprise cash.

Egenkapital**Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Equity**Proposed dividends**

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

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 acontoskatter.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

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 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.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

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 udlicning 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.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Antal ansatte

Number of employees

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede
Average number of full-time employees

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter
Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	21.389	350.000
Andre finansielle indtægter Other financial income	<u>0</u>	<u>3.342</u>
	<u>21.389</u>	<u>353.342</u>
Finansielle omkostninger Financial expenses		

Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

24.522

395.214

24.522

395.214

Skat af årets resultat
Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Estimated tax charge for the year

<u>-44.883</u>	<u>53.384</u>
<u><u>-44.883</u></u>	<u><u>53.384</u></u>

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Finansielle anlægsaktiver
Investments

**Kapitalandele i
tilknyttede
virksomheder**
Investments in
group enterprises

DKK

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	156.862.435
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	156.862.435
Nedskrivning Impairment losses	-27.199.234
Værdireguleringer 31. december 2025 Value adjustments at 31 December 2025	-27.199.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	129.663.201

Tilknyttede virksomheder
Group entities

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Ejendomsselskabet Company House ApS	Århus	100,00 %	79.087.623	-18.997.473
Ejendomsselskabet Company House II, Kolding ApS	Århus	100,00 %	55.738.398	-5.984.694

2025

2024

DKK

Selskabskapital
Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:
Analysis of the share capital:

Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.
2,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each

<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med Niam Core Plus II Denmark 1 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

The Company is jointly taxed with Niam Core Plus II Denmark 1 ApS as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

The Company has as part of its normal course of business, entered into customary executory contracts.

Kolding Company Park ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i kapitalandele med enregnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 129.663.201 kr

Investments and subsidiaries at a carrying amount of DKK 129,663,201 at 31 December 2025 have been put up as security for subsidiaries' debt to mortgage credit institutions.

Nærtstående parter

Related parties

Kolding Company Park ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Kolding Company Park ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> Related party	<u>Bopæl/Hjemsted</u> Domicile	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u> Basis for control
Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sverige	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> Parent	<u>Hjemsted</u> Domicile	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
NIAM Nordic Core-Plus II SICAV-FIS SCS	L-1610 Luxembourg	www.niam.se

Oplysninger om sikkerhedsstillelse for tilknyttede virksomheder

Information about security for loans relating to group entities

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 9, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Information about security for loans relating to group entities appears from 9, "Security and collateral".