

EJENDOMSSELSKABET

KOKBJERG 25 A/S

Kokbjerg 25
6000 Kolding

CVR-nr. 34 22 63 26

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

5. marts 2026

Carsten Mikkelsen
dirigent

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Indhold

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Kolding, den 5. marts 2026

Direktion:

Carsten Mikkelsen
adm. direktør

Bestyrelse:

Henning Balle
formand

Carsten Mikkelsen

Michael Løvbjerg



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens 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".

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 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.

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.

Aarhus, den 5. marts 2026

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Mikkel Trabjerg Knudsen
statsaut.revisor
mne34459

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Kokbjerg 25
6000 Kolding

CVR-nr.:	34 22 63 26
Stiftet:	10. februar 2012
Hjemstedskommune:	Kolding
Regnskabsår:	1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse

Henning Balle, formand
Carsten Mikkelsen
Michael Løvbjerg

Direktion

Carsten Mikkelsen, adm. direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiks Plads 42
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 57 81 98

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et resultat på 1.244.235 kr., sammenlignet med 1.059.533 kr. i 2024. Virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 9.636.736 kr., sammenlignet med 9.392.501 kr. pr. 31. december 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2025.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		2.769.623	2.722.979
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		-789.667	-784.326
Resultat før finansielle poster		1.979.956	1.938.653
Finansielle indtægter	3	93.448	0
Finansielle omkostninger	4	-504.721	-580.292
Resultat før skat		1.568.683	1.358.361
Skat af årets resultat	5	-324.448	-298.828
Årets resultat		<u>1.244.235</u>	<u>1.059.533</u>
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		244.235	59.533
		<u>1.244.235</u>	<u>1.059.533</u>

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2025	31/12 2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Grunde og bygninger		21.548.616	22.338.283
Anlægsaktiver i alt		21.548.616	22.338.283
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.809.190	0
Likvide beholdninger		0	1.983.203
Omsætningsaktiver i alt		1.809.190	1.983.203
AKTIVER I ALT		23.357.806	24.321.486

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2025	31/12 2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		7.036.736	6.792.501
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		<u>9.636.736</u>	<u>9.392.501</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.494.291	1.473.987
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.494.291</u>	<u>1.473.987</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Gæld til kreditinstitutter		3.902.778	5.489.358
Deposita		1.446.267	1.427.004
Periodeafgrænsningsposter		167.663	181.635
		<u>5.516.708</u>	<u>7.097.997</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	7	5.846.083	1.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281.600	231.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.445	4.234.856
Selskabsskat		304.125	247.852
Anden gæld, herunder skyldige skatter		2.846	328.721
Periodeafgrænsningsposter	7	13.972	13.972
		<u>6.710.071</u>	<u>6.357.001</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.226.779</u>	<u>13.454.998</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.357.806</u>	<u>24.321.486</u>

EJENDOMSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.600.000	6.792.501	1.000.000	9.392.501
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponering	0	244.235	1.000.000	1.244.235
Egenkapital 31. december 2025	1.600.000	7.036.736	1.000.000	9.636.736

EJENDOMSSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET KOKBJERG 25 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom til erhvervskunder, som måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter fradrages i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilskud vedrørende tilgangen af en varmepumpe.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse og revisor mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger 8-25 år

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

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. 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 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

2 Personaleomkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

3 Finansielle indtægter

kr.	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93.448	0
	93.448	0

4 Finansielle omkostninger

kr.	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	238.170	161.986
Øvrige renteomkostninger	266.551	418.306
	504.721	580.292

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Skat af årets resultat

kr.	2025	2024
Årets aktuelle skat	304.144	247.852
Årets regulering af udskudt skat	20.304	50.976
	<u>324.448</u>	<u>298.828</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025	27.781.139
Kostpris 31. december 2025	27.781.139
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-5.442.856
Afskrivninger	-789.667
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	-6.232.523
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>21.548.616</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser fordeler sig således:

kr.	31/12 2025	31/12 2024
Gæld til kreditinstitutter:		
0-1 år	5.846.083	1.300.000
1-5 år	3.902.778	5.489.358
	<u>9.748.861</u>	<u>6.789.358</u>
Deposita:		
>5 år	1.446.267	1.427.004
	<u>1.446.267</u>	<u>1.427.004</u>
Periodeafgrænsningsposter:		
0-1 år	13.972	13.972
1-5 år	55.888	55.888
>5 år	111.775	125.747
	<u>181.635</u>	<u>195.607</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.376.763</u>	<u>8.411.969</u>
Restgæld efter 5 år	<u>1.558.042</u>	<u>1.552.751</u>
Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	5.516.708	7.097.997
Kortfristede gældsforpligtelser	5.860.055	1.313.972
	<u>11.376.763</u>	<u>8.411.969</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser, herunder kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Trinova Management II A/S som administrationsselskab. Virksomheden hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede virksomheder og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede virksomheder. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i tilknyttede virksomheder, som udgør 24.116 tkr. pr. 31. december 2025, er deponeret ejerpantebrev på nom. 20.000 tkr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 21.549 tkr.

EJENDOMSSELSKABET KOKBJERG 25 A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 34 22 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

10 Nærtstående parter

EJENDOMSSELSKABET KOKBJERG 25 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Kokbjerg 25 A/S er en del af koncernregnskabet for Trinova Management II A/S, Holmboes Alle 1A, 10., 8700 Horsens, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som en dattervirksomhed.