

**Kolding Bolig Invest ApS
Olgas Alle 4, 6000 Kolding**

Årsrapport

2025

CVR-nr. 40 00 71 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2026.

Tino Steffen Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>Side</u>	
	Påtegninger
1	Ledespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Selskabsoplysninger
3	Selskabsoplysninger
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025
4	Resultatopgørelse
5	Balance
7	Egenkapitalopgørelse
8	Noter
11	Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Kolding Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. marts 2026

Direktion

Tino Steffen Jørgensen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kolding Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kolding Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 23. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig

statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kolding Bolig Invest ApS
Olgas Alle 4
6000 Kolding

CVR-nr.: 40 00 71 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tino Steffen Jørgensen, adm. direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Modervirksomhed

TJ Holding 1983 ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	489.150	395.724
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>347.053</u>	<u>26.461</u>
Driftsresultat	836.203	422.185
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	397	12.992
Andre finansielle indtægter	1.652	3.299
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-218.475</u>	<u>-383.727</u>
Resultat før skat	619.777	54.749
Skat af årets resultat	<u>-174.112</u>	<u>131.394</u>
Årets resultat	<u>445.665</u>	<u>186.143</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>445.665</u>	<u>186.143</u>
Disponeret i alt	<u>445.665</u>	<u>186.143</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	90.000	0
5 Investeringsejendomme	<u>11.118.157</u>	<u>10.771.104</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.208.157</u>	<u>10.771.104</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.208.157</u>	<u>10.771.104</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.281	44.996
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	294.875	0
Andre tilgodehavender	<u>10.403</u>	<u>48.403</u>
Tilgodehavender i alt	<u>436.559</u>	<u>93.399</u>
Likvide beholdninger	<u>137.137</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>573.696</u>	<u>93.399</u>
Aktiver i alt	<u>11.781.853</u>	<u>10.864.503</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>5.751.977</u>	<u>5.306.312</u>
Egenkapital i alt	<u>5.801.977</u>	<u>5.356.312</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>330.643</u>	<u>156.531</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>330.643</u>	<u>156.531</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.308.166	4.463.006
Deposita	<u>175.642</u>	<u>152.042</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.483.808</u>	<u>4.615.048</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	143.899	114.735
Gæld til pengeinstitutter	0	506.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	27.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	86.188
Anden gæld	<u>1.526</u>	<u>1.526</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>165.425</u>	<u>736.612</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.649.233</u>	<u>5.351.660</u>
Passiver i alt	<u>11.781.853</u>	<u>10.864.503</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.820.169	2.870.169
Årets overførte overskud eller underskud	0	186.143	186.143
Koncerttilskud	0	2.300.000	2.300.000
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	5.306.312	5.356.312
Årets overførte overskud eller underskud	0	445.665	445.665
	<u>50.000</u>	<u>5.751.977</u>	<u>5.801.977</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	80.988
Andre finansielle omkostninger	<u>218.475</u>	<u>302.739</u>
	<u>218.475</u>	<u>383.727</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2025	0	190.053
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-190.053</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	-168.607
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>168.607</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	7.504.514	7.504.514
Kostpris 31. december 2025	7.504.514	7.504.514
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	3.266.590	3.240.129
Årets regulering til dagsværdi	347.053	26.461
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	3.613.643	3.266.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	11.118.157	10.771.104

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme beliggende i Kolding. Boligejendomme er værdiansat med et afkastkrav på 5,50% - 7,50%.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,5-7,5
Tomgangsprocent, bolig (%)	0
Leje pr. m ² for beboelsesejendomme: (kr.)	1.031

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.118 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 872 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.039 t.kr.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.452.065	143.899	5.308.166	4.720.378
Deposita	<u>175.642</u>	<u>0</u>	<u>175.642</u>	<u>0</u>
	<u>5.627.707</u>	<u>143.899</u>	<u>5.483.808</u>	<u>4.720.378</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	<u>11.118.157</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>347.053</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.486 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.168 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Bolig Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bil.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kolding Bolig Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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