

Taulov DryPort A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 36 03 30 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/04/2026

Martin Juste
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. april 2026

Direktion

Jesper Gemmer
direktør

Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen
formand

Peter Kenneth Morgan
næstformand

Rune Dalgaard Rasmussen

Michael Overgaard Andersen

Kasper Blinge Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Taulov DryPort A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Taulov DryPort A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Trekantområdet, den 29. april 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

mne24817

Morten Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Taulov DryPort A/S
Vendersgade 74
7000 Fredericia
Telefon: 79215000
Email: post@adp-as.dk
Hjemmeside: www.adp-as.dk
CVR-nr: 36 03 30 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2014
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Fredericia

Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen, formand
Peter Kenneth Morgan, næstformand
Rune Dalgaard Rasmussen
Michael Overgaard Andersen
Kasper Blinge Hansen

Direktion

Jesper Gemmer

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at udvikle baglandsarealet i Taulov som Danmarks multimodale transport- og logistikcenter for at skabe fleksible rammer for logistiske løsninger.

Forretningsmæssig udvikling

I 2025 nåede Taulov Dry Port en vigtig milepæl med fuld udlejning af den tredje generiske lagerbygning. Dermed er den samlede kapacitet på 300.000 kvadratmeter nu i brug hos virksomheder som A.P. Møller-Mærsk, Bestseller, DLG, Salling Group og Lallemand.

Facility Management i Taulov Dry Port

I 2025 oplevede Facility Management i Taulov Dry Port en markant fremgang. Stadigt flere kunder fik øje på den værdi, som ADP's Facility Management skaber gennem effektivitet, fleksibilitet og høj kvalitet. Opgaverne spændte vidt – fra etablering af specialdesignede transportbånd og tilpasning af kontor og velfærdsfaciliteter til større ombygninger, der sikrede, at rammerne matchede de konkrete behov. Det generiske koncept viste sin styrke ved at kunne tilpasses inden for realistiske rammer. Nogle kunder oplevede behov for mere kontorplads, andre for særlige velfærds løsninger, og Facility Management sørgede for, at disse tilpasninger blev gennemført på en måde, der både understøttede forretningen og skabte langsigtet værdi. Den høje grad af fleksibilitet opleves som en afgørende faktor, der både accelererer omsætningen og styrker Facility Management som et centralt område i Taulov Dry Port – et område, der hele tiden udvikles til fordel for kunden.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på DKK 133,9 mio. mod DKK 75,4 mio. i 2024, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 1.080,9 mio.

Omsætningen blev i alt DKK 144,6 mio., hvilket er en stigning på DKK 36,8 mio. i forhold til 2024, og i overensstemmelse med vores forventninger ved årets begyndelse. Det samlede resultat på DKK 133,9 mio. anses som værende meget tilfredsstillende.

Investeringer

De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgjorde netto DKK 26,3 mio. Af større investeringer kan nævnes:

- Generisk byggeri 3 - DKK 23 mio.
- Udviklingsomkostninger til Hertugens Kvarter – DKK 1,3 mio.

Kapitalberedskabet

Selskabets likvider er i 2025 steget fra DKK 83,8 mio. til DKK 101,3 mio.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for særlige driftsmæssige risici ud over, hvad der er sædvanligt for branchen.

Markedsrisici

Selskabet er ikke udsat for særlige risici bortset fra, hvad der er sædvanligt for branchen.

- Nedgang i verdenshandlen som følge af økonomisk afmatning
- Politisk dagsorden, som ændrer infrastruktur og transportmønstre

Ledelsesberetning

Valutarisici

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for valutarisici.

Renterisici

Selskabets rentebærende gæld er i årets løb faldet med DKK 42,1 mio. og udgør DKK 1.452,8 mio. pr. 31. december 2025.

Strategi og målsætninger

Strategi

Taulov DryPort A/S skal skabe optimale rammer for distribution af gods ved at give transport- og logistikoperatører mulighed for at håndtere modalskifte fra én transportform til en anden. Samtidig er der hurtig adgang til Fredericia Havn, hvor gods fra hele verden i forvejen bliver effektivt håndteret, hvilket er en ekstra fordel for vores kunder og slutbrugere.

Formålet med Taulov DryPort A/S er at tiltrække flere transport- og logistikoperatører til Taulov og skabe fremtidssikrede lager- og logistikfaciliteter til bl.a. e-handelsvirksomheder. e-handlen vokser markant i disse år, og fremvæksten af nye leveringsformer og øgede krav til levering fra forbrugerne betyder, at e-handelsbranchen har et stigende behov for optimering af fragt-, lager- og logistikløsninger. Dertil kræves en central placering tæt på en effektiv infrastruktur, og her er Taulovs beliggenhed ideel både i forhold til at modtage varer fra ind- og udland og i forhold til videredistribution til hele Danmark.

Med Taulov DryPort A/S som "tørhavn" og kraftcenter bag Fredericia Havn, kobles havnedriften med baglandet og får mulighed for at betjene kunder med et stort transportbehov, behov for godshåndtering eller effektiv distribution på det danske og nordiske marked. Med udviklingen af TDP, Danmarks multimodale transport- og logistikcenter, udnytter og udbygger ADP de styrker og kompetencer, som i mange år har sikret, at virksomheder effektivt får gods ind og ud af Fredericia Havn.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

I 2026 står Taulov Dry Port klar til at tage næste skridt i udviklingen. Den ledige arealkapacitet giver mulighed for opførelsen af Generisk 4 – et byggeri på 32.000 kvadratmeter med en frihøjde på 12 meter, fordelt på otte haller a 4.000 kvadratmeter. Som de øvrige generiske byggerier vil Generisk 4 blive certificeret efter DGNB Guld, den højeste bæredygtige standard. Samtidig igangsættes etableringen af et nyt servicecenter for lastbiler, hvor alle funktioner samles ét sted. Her får kunderne adgang til seks lynladere, et dækcenter samt syn og servicehal. Servicecentret forventes at stå klar til ibrugtagning ved udgangen af 2026. Parallelt hermed forberedes næste store fase, der ligger på arealet grænsende op mod de nuværende byggerier. Området kaldes Hertugens Kvarter og rummer et potentiale for yderligere 220.000 kvadratmeter lager og logistikfaciliteter.

For 2026 forventes der en vækst i EBIT i forhold til 2025, eksklusive værdireguleringer, med et forventet resultat på mellem DKK 160 mio. og DKK 170 mio.

Det er på nuværende tidspunkt ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og resultat for 2026 ikke forventes at blive negativt påvirket af krigen i Ukraine, situationen i Mellemøsten eller de aktuelle geopolitiske forhold i øvrigt.

Forskning og udvikling

Taulov DryPort A/S foretager ikke forskning og udvikling.

Ledelsesberetning

Eksternt miljø

Det er Taulov DryPort A/S' mål at skabe vækst i harmoni med omgivelserne og med forståelse for det ansvar og den betydning virksomheden har for samfundet.

Det er Taulov DryPort A/S' målsætning, at virksomhederne på selskabets område skal være gode naboer over for de lokalsamfund, som de er en del af. Derfor er Taulov DryPort A/S altid opmærksomme på de miljømæssige påvirkninger, som kan følge, når virksomheden udvikler sig henimod nye kundesegmenter og produkter. Som et internationalt trafikknudepunkt ønsker Taulov DryPort A/S at:

- føre en aktiv planpolitik, som giver mulighed for etablering af forskellige former for virksomheder
- sørge for, at miljømæssige påvirkninger minimeres gennem planlægning
- indgå i et konstruktivt samarbejde med lokalsamfundet for at løse eventuelle miljømæssige påvirkninger
- støtte virksomhedernes miljøaktiviteter gennem konkurrencedygtige funktionsbetingelser
- sikre et godt arbejdsmiljø og en høj grad af sikkerhed under udførelsen af arbejdet, bl.a. via udarbejdet arbejdsmiljøredegørelse, sundhedsprofiler m.m.
- sikre at produktionsapparatet løbende optimeres med henblik på reducerede emissioner af CO2 og reduktion i støjmæssig påvirkning.

Videnressourcer

Taulov DryPort A/S' kundetilpassede løsninger vil fremadrettet i stigende grad stille krav til øget videnindhold og vil i højere grad løbende skulle tilpasses til forandringer i markedet.

For til stadighed at kunne levere disse innovative løsninger er det afgørende, at virksomheden kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de nødvendige kompetencer. Målsætningen er hele tiden at være på højde med nyeste viden. Som mål herfor er medarbejdersammensætning og medarbejderomsætning vigtige indikatorer. Der arbejdes løbende med at optimere sammensætningen.

Medarbejdersammensætningen i ADP-koncernen i 2025 fremgår af moderselskabets årsrapport.

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til omtalen i moderselskabets, Associated Danish Ports A/S, årsberetning, CVR-nr. 25 27 72 36. Beretningen kan hentes på <https://backoffice.adp-as.dk/media/41qjap4/adp-aarsberetning-2025.pdf>.

Kodeks for virksomhedsledelse

Bestyrelsen og direktionen i selskabet forholder sig løbende til forhold vedrørende god selskabsledelse og samspillet med selskabets interessenter.

Medarbejderforhold

Taulov DryPort A/S vil være en attraktiv arbejdsplads med engagerede og ansvarlige medarbejdere, der har vilje og evne til fortsat at udvikle sig i takt med Taulov DryPort A/S' forretningsmæssige mål og udfordringer.

Taulov DryPort A/S arbejder derfor fortsat med løbende organisationsudvikling, der tilpasser organisationen til de udfordringer, der ligger i et vækstorienteret og kommercielt aktieselskab.

Risikostyring og intern kontrol vedrørende regnskabsaflæggelse

Risikostyring og intern kontrol for selskabet er 100 % sammenfaldende med koncernens politik og praksis herfor. Der henvises til beskrivelsen heraf i ledelsesberetningen for koncernen ADP A/S.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsens medlemmer i Taulov DryPort A/S omfatter ADP A/S' CEO, CFO og bestyrelsesformand, samt ledende medarbejder fra PFA.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed i nogle af årsrapportens poster ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlemmerne og direktionen beklæder følgende andre bestyrelses og direktionposter:

Jesper Gemmer

Administrerende direktør Taulov DryPort A/S

Rune Dalgaard Rasmussen

Administrerende direktør, Associated Danish Ports A/S

Bestyrelsesformand, Taulov Dry Port Holding A/S

Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S

Bestyrelsesformand, Fredericia Havn A/S

Administrerende direktør, Fredericia Havn Ejendomme A/S

Bestyrelsesformand, ADP Energy Infrastructure A/S

Administrerende direktør, Nyborg Havn Ejendomme I A/S

Bestyrelsesformand, Nyborg Havn A/S

Bestyrelsesformand, Port House A/S

Bestyrelsesmedlem, ADP Hanstholm Havn A/S

Bestyrelsesmedlem, Fredericia Container Terminal A/S

Bestyrelses-næstformand, Danske Havne

Ledelsesberetning

Christian Herskind Jørgensen

Direktør, Herskind Venture Capital ApS
Direktør, SKAKO A/S
Direktør, Investeringselskabet af 3. november 2025
Direktionsmedlem, Frederik2 ApS
Bestyrelsesformand og revisionskomitémedlem, Associated Danish Ports A/S
Bestyrelsesformand, Taulov DryPort A/S
Bestyrelsesformand, Hanstholm Havn A/S
Bestyrelsesformand, LPAC Final Frontier
Bestyrelsesformand, Fonden til bevarelse af Fredericia Vold
Bestyrelsesformand, Fonden Amager Bakke
Bestyrelsesformand, Labflex Ltd.
Bestyrelsesformand, Skive Holding A/S
Bestyrelsesformand, Labflex A/S
Bestyrelsesmedlem, P.L.N ApS
Bestyrelsesmedlem, Investeringselskabet af 3. november 2025
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration A/S
Bestyrelsesmedlem, Nordsøenheden
Bestyrelsesmedlem, LM Byg A/S
Bestyrelsesmedlem, LM Pihl A/S
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration Holding A/S
Bestyrelsesmedlem, DSI Museum Fredericia

Kasper Blinge Hansen

Direktør PFA Seniorboliger og Fripleshjem P/S
Bestyrelse Taulov DryPort A/S
Direktør Viby Bakke P/S
Direktør PFA Seniorboliger Sønderborg P/S

Ledelsesberetning

Peter Kenneth Morgan

Direktør, PFA Nordhavn Komplementar ApS
Direktør, Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS
Direktør, Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS
Direktør, Komplementarselskabet PFA Nordic Real Estate Low ApS
Direktør, PFA International Real Estate GP ApS
Adm. dir., Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS
Formand, PFA DK Ejendomme Lav A/S
Formand, Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS
Formand, PFA CC Properties ApS
Formand, PFA CC Properties I Holding ApS
Formand, PFA CC Properties II Holding ApS
Formand, PFA CC Properties III Holding ApS
Formand, PFA CC Properties VII Holding ApS
Formand, PFA CC Properties VIII Holding ApS
Formand, PFA CC Properties X Holding ApS
Formand, SKYLINE KOMPLEMENTAR ApS
Formand, Ejendomsselskabet ATPFA III P/S
Formand, Ejendomsselskabet ATPFA II P/S
Formand, KOMPLEMENTARSELSKABET BØRGEN SØNDERBORG ApS
Formand, PFA Europe Real Estate High A/S
Formand, PFA Europe Real Estate High II A/S
Formand, PFA Forum A/S
Formand, EJENDOMSSELSKABET TRIANGLEN 5 ApS
Formand, ATPFA K/S
Formand, PFA Boliger Slagelse A/S
Formand, PFA Sankt Jakobs Plads ApS
Formand, PFA CC Properties I ApS
Formand, PFA CC Properties II ApS
Formand, PFA CC Properties III ApS
Formand, PFA CC Properties V Holding ApS
Formand, PFA CC Properties V ApS
Formand, PFA CC Properties IV Holding ApS
Formand, PFA CC Properties IV ApS
Formand, PFA CC Properties VII ApS
Formand, PFA CC Properties X ApS
Formand, PFA CC Properties VIII ApS
Formand, PFA ABSALON EJENDOMME P/S
Formand, PFA BLUE STAR EJENDOMME P/S
Formand, PFA DK Erhvervsjendomme ApS
Formand, P/S BØRGEN SHOPPING
Formand, PFA DK Boliger Lav A/S
Formand, Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS
Formand, Ejendomsselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS
Formand, PFA Nordhavn I P/S

Ledelsesberetning

Formand, Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS
Formand, Ejendomsselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS
Formand, PFA CPH Properties I P/S
Formand, PFA CPH Properties II P/S
Formand, PFA Boligudlejning ApS
Formand, PFA Kollegier ApS
Formand, PFA DK Boliger Høj A/S
Formand, PFA Europe Real Estate Medium A/S
Formand, PFA DK Ejendomme Høj A/S
Formand, Komplementarselskabet Stigsborg Havnefront ApS
Formand, Stigsborg Havnefront P/S
Formand, PFA CPH Boliger Holding ApS
Formand, PFA CPH Boliger ApS
Formand, Klampenborgvej 205, Lyngby P/S
Formand, PFA Europe Real Estate Low A/S
Formand, PFA Europe Real Estate Low II A/S
Formand, PFA German Real Estate Low I ApS
Formand, PFA German Real Estate Low II ApS
Formand, PFA German Real Estate Low III ApS
Formand, PFA German Real Estate Low IV ApS
Formand, PFA German Real Estate Low V ApS
Formand, PFA German Real Estate Low VI ApS
Formand, PFA German Real Estate Low VII ApS
Formand, PFA German Real Estate Low VIII ApS
Formand, PFA Store Mølle Vej Holding P/S
Formand, PFA Ejendomsselskabet Store Mølle Vej P/S
Formand, PFA US Real Estate Medium P/S
Formand, PFA Nordic Real Estate Low P/S
Formand, PFA Europe Real Estate Micro Living ApS
Formand, PFA German Real Estate Micro Living II ApS
Formand, PFA German Real Estate Micro Living I ApS
Formand, PFA Seniorboliger Sønderborg P/S
Formand, PFA Seniorboliger og Fripnejhem P/S
Formand, PFA German Real Estate Micro Living III ApS
Formand, PFA International Real Estate K/S
Formand, Viby Bakke P/S
Næstformand, CARLSBERG BYEN KOMPLEMENTAR ApS
Næstformand, Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S
Næstformand, Taulov DryPort A/S
Bestyrelse, Komplementarselskabet Ottilia København ApS
Bestyrelse, P/S Ottilia København
Bestyrelse, Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S
Suppleant, EJENDOMSSELSKABET AXELTORV 2 KOMPLEMENTAR ApS
Suppleant, EJENDOMSSELSKABET AXELTORV 2 P/S

Ledelsesberetning

Michael Overgaard Andersen

Direktør, Associated Danish Ports A/S

Næstformand, Fredericia Havn A/S

Næstformand, Nyborg Havn A/S

Næstformand, Nyborg Havn Ejendomme I A/S

Næstformand, Fredericia Havn Ejendomme A/S

Næstformand, Taulov Dry Port Holding A/S

Næstformand, Port House A/S

Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S

Bestyrelsesmedlem, ADP Energy Infrastructure A/S

Bestyrelsesmedlem, ADP Hanstholm Havn A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Nettoomsætning		144.568	107.738
Værdiregulering af investeringsaktiver		98.529	52.052
Andre eksterne omkostninger		-25.481	-18.895
Bruttofortjeneste		217.616	140.895
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62	-59
Resultat før finansielle poster		217.554	140.836
Finansielle indtægter		595	19
Finansielle omkostninger		-46.350	-44.207
Resultat før skat		171.799	96.648
Skat af årets resultat	2	-37.863	-21.286
Årets resultat		133.936	75.362

Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	133.936	75.362
	133.936	75.362

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme	3	2.584.687	2.463.785
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	69	110
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	3.954	0
Materielle anlægsaktiver		2.588.710	2.463.895
Anlægsaktiver		2.588.710	2.463.895
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.181	1.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.277	13.392
Andre tilgodehavender		357	3.736
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	439
Tilgodehavender		18.815	19.367
Likvide beholdninger		101.267	83.829
Omsætningsaktiver		120.082	103.196
Aktiver		2.708.792	2.567.091

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		36.994	36.994
Overkurs ved emission		507.510	507.510
Overført resultat		536.436	402.500
Egenkapital		1.080.940	947.004
Hensættelse til udskudt skat		143.513	108.358
Hensatte forpligtelser		143.513	108.358
Gæld til realkreditinstitutter		1.421.512	1.067.035
Deposita		11.561	9.558
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.433.073	1.076.593
Gæld til realkreditinstitutter	5	31.334	15.108
Kreditinstitutter		0	412.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.639	4.458
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.641	0
Deposita	5	2.102	2.404
Anden gæld		550	390
Kortfristede gældsforpligtelser		51.266	435.136
Gældsforpligtelser		1.484.339	1.511.729
Passiver		2.708.792	2.567.091
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Overkurs ved			I alt
	Selskabskapital	emission	Overført resultat	
Egenkapital 1. januar	36.994	507.510	402.500	947.004
Årets resultat	0	0	133.936	133.936
Egenkapital 31. december	36.994	507.510	536.436	1.080.940

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af moderselskabet Associated Danish Ports A/S, der modtager årligt management fee.

2. Skat af årets resultat

(TDKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	2.641	-439
Årets udskudte skat	35.156	21.725
Regulering af skat vedrørende tidligere år	66	0
	37.863	21.286

3. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	2.101.375
Tilgang i årets løb	25.003
Afgang i årets løb	-315
Overførsler i årets løb	-2.315
Kostpris 31. december	2.123.748
Værdireguleringer 1. januar	362.410
Årets værdireguleringer	98.529
Værdireguleringer 31. december	460.939
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.584.687

Noter til årsregnskabet

3. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens ejendomsportefølje består af ejendomme til lager/logistik beliggende i Taulov, Fredericia med tilknytning til Fredericia Havn.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 5,35 % til 8,25 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området.

Igangværende byggerier er målt til dagsværdi, hvis usikkerhedsmomenter relateret til færdiggørelse af byggeriet, herunder omkostninger til færdiggørelse, tidshorisont og udlejning, kan opgøres pålideligt. Øvrige igangværende byggerier er målt til kostpris. Værdiansættelse af igangværende byggerier er baseret på forventet omkostning til færdiggørelse af byggeri, forventet lejeindtægt og afkastkrav.

I værdien af ejendomsporteføljen indgår grundarealer. Grundarealerne er beliggende i samme område og er derfor værdisat ud fra prisen pr. kvadratmeter ved seneste køb.

Tomgang er indregnet i afkastkrav.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(TDKK)	2025
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.584.687
Værdiregulering, resultatopgørelse	98.529
Afkastkrav, lager/logistik	5,35% - 8,25%
Kvadratmeter, bygning, lager/logistik	295.402
Driftsudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 24-64
Vedligeholdelsesudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 20

4. Materielle anlægsaktiver

(TDKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	288	0
Tilgang i årets løb	21	1.639
Overførsler i årets løb	0	2.315
Kostpris 31. december	309	3.954
Ned- og afskrivninger 1. januar	178	0
Årets afskrivninger	62	0
Ned- og afskrivninger 31. december	240	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	69	3.954

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(TDKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.216.725	923.005
Mellem 1 og 5 år	204.787	144.030
Langfristet del	1.421.512	1.067.035
Inden for 1 år	31.334	15.108
	1.452.846	1.082.143
Deposita		
Efter 5 år	10.711	8.708
Mellem 1 og 5 år	850	850
Langfristet del	11.561	9.558
Øvrige deposita	2.102	2.404
	13.663	11.962

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.467.687	1.951.960
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for trækingsret på DKK 500 mio. er der udstedt skadeløsbrev med pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	0	37.574

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser pr. 31. December 2025.

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Associated Danish Ports A/S	Fredericia

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74
7000 Fredericia

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taulov DryPort A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og udlejningsejendomme, samt administration, herunder management fee fra moderselskab mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Der anvendes ekstern valuar til støtte for værdiansættelserne.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tekniske anlæg, maskiner, inventar mv.

3 - 18 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende serviceydelser, forsikringer mv.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.