

# Kolding Ejendomsinvest A/S

c/o Taurus Ejendomsforvaltning,  
Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 24 25 91 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/04/2026

**Michael Brichmann**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2026

### Direktion

**Michael Brichmann**  
direktør

### Bestyrelse

**Lars Thylander**  
formand

**Jarl Greve**

**Michael Brichmann**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kolding Ejendomsinvest 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 Kolding Ejendomsinvest 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 revisorers 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 16. april 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Henrik Ødegaard**

statsautoriseret revisor

mne31489

**Henrik Nyvang**

statsautoriseret revisor

mne34355

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kolding Ejendomsinvest A/S c/o Taurus Ejendomsforvaltning Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C CVR-nr: 24 25 91 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. august 1999 Regnskabsår: 26. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander, formand Jarl Greve Michael Brichmann
<b>Direktion</b>	Michael Brichmann
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.431.938</b>	<b>4.141.416</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.480.623	2.308.489
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.912.561</b>	<b>6.449.905</b>
Finansielle indtægter		43.831	16.741
Finansielle omkostninger		-202.244	-268.170
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.754.148</b>	<b>6.198.476</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.754.148</b>	<b>6.198.476</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.754.148	6.198.476
	<b>2.754.148</b>	<b>6.198.476</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		198.000.000	195.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>198.000.000</b>	<b>195.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>198.000.000</b>	<b>195.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		585.925	290.059
Andre tilgodehavender	4	5.248.922	5.333.710
Periodeafgrænsningsposter		309.595	318.893
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.144.442</b>	<b>5.942.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>189.476</b>	<b>45.333</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.333.918</b>	<b>5.987.995</b>
<b>Aktiver</b>		<b>204.333.918</b>	<b>201.087.995</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		61.095.768	58.341.620
<b>Egenkapital</b>		<b>61.595.768</b>	<b>58.841.620</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.167.327	6.423.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.167.327</b>	<b>6.423.453</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.293.449	1.209.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser		401.730	706.755
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.158.774	128.318.061
Deposita		5.431.488	5.265.849
Anden gæld		285.382	323.195
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>137.570.823</b>	<b>135.822.922</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>142.738.150</b>	<b>142.246.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>204.333.918</b>	<b>201.087.995</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	500.000	58.341.620	58.841.620
Årets resultat	0	2.754.148	2.754.148
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>61.095.768</b>	<b>61.595.768</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 3. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	174.664.999
Tilgang i årets løb	1.419.377
Kostpris 31. december	176.084.376
Værdireguleringer 1. januar	20.435.001
Årets værdireguleringer	1.480.623
Værdireguleringer 31. december	21.915.624
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>198.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 3. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. Der anvendes egenskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Selskabet ejer fem investeringsejendomme beliggende henholdsvis i Kolding. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	198.000.000	195.100.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.480.623	2.308.489
Beliggenhed	Kolding	Kolding
Antal kvadratmeter, bolig	16.434	16.434
Antal kvadratmeter, erhverv	157	157
Inflation	2,00%	1,5%
Strukturel tomgang	0%	0%
Diskonteringsrente	7,00 - 7,25%	6,75 - 7,00%

Ændringer i skøn over diskonteringsrente for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt diskonteringsrenter i intervallet 7,00 - 7,25%. Ændres diskonteringsrenten med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -10.300.

### 4. Andre tilgodehavender

(DKK)	2025	2024
Indestående Grundejernes Investeringsforening	5.248.202	5.195.737
Andre tilgodehavender	720	137.973
	<b>5.248.922</b>	<b>5.333.710</b>

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 5.248 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §120. Indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

## 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:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.155.806	1.587.203
Mellem 1 og 5 år	4.011.521	4.836.250
Langfristet del	5.167.327	6.423.453
Inden for 1 år	1.293.449	1.209.062
	<b>6.460.776</b>	<b>7.632.515</b>

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	198.000.000	195.100.000

#### Andre eventualforpligtelser

Der er ikke indregnet aktuel eller udskudt skat, da selskabet er skattepligtig iht. de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) hos selskabets PAL-pligtige kapitalejere. Hvis selskabet ophører med PAL beskatning, påhviler der selskabet skatteforpligtelse iht. selskabsskatteloven.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Ejendomsinvest 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 DKK.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer. Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler i selskabsskattelovens §3A om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af uafhængig valuarfirma.

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.

##### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lånoptagelsestidspunktet 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.