

Ejendomsvækst Kolding A/S
Åsen 8, 6000 Kolding

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

CVR-nr. 32 28 25 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026.

Erik Damgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsvækst Kolding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. marts 2026

Direktion

Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelse

Jesper Damgaard Nielsen
formand

Erik Damgaard Nielsen

Rasmus Damgaard Nielsen

Kristoffer Damgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionæren i Ejendomsvækst Kolding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsvækst Kolding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Kolding, den 31. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsvækst Kolding A/S Åsen 8 6000 Kolding
	CVR-nr.: 32 28 25 47
	Stiftet: 1. juli 2009
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 16. regnskabsår
Bestyrelse	Jesper Damgaard Nielsen, formand Erik Damgaard Nielsen Rasmus Damgaard Nielsen Kristoffer Damgaard Nielsen
Direktion	Erik Damgaard Nielsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	DN Group ApS
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S, Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsvækst Kolding A/S 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer, 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 %

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Ejendomsvækst Kolding A/S 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	1.261.370	1.294.025
Værdiregulering af investeringsejendomme	931.001	315.408
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-39.662</u>	<u>-39.662</u>
Driftsresultat	2.152.709	1.569.771
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	667.269	625.155
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	132.579	102.851
Andre finansielle indtægter	7.289	797
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-297.085</u>	<u>-340.395</u>
Resultat før skat	2.662.761	1.958.179
Skat af årets resultat	<u>-234.152</u>	<u>-223.901</u>
Årets resultat	<u>2.428.609</u>	<u>1.734.278</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	328.504	512.455
Overføres til overført resultat	<u>2.100.105</u>	<u>1.221.823</u>
Disponeret i alt	<u>2.428.609</u>	<u>1.734.278</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.631	70.293
5 Investeringsejendomme	<u>13.628.775</u>	<u>17.687.149</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.659.406</u>	<u>17.757.442</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.252.055	4.923.551
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.666.667</u>	<u>1.666.667</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.918.722</u>	<u>6.590.218</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.578.128</u>	<u>24.347.660</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.511	215.246
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.771.576	1.437.834
Andre tilgodehavender	596.159	2.598
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>15.168</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.527.246</u>	<u>1.670.846</u>
Likvide beholdninger	<u>282.503</u>	<u>276.752</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.809.749</u>	<u>1.947.598</u>
Aktiver i alt	<u>26.387.877</u>	<u>26.295.258</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	500.000	500.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.432.428	4.103.924
10 Overført resultat	<u>13.240.132</u>	<u>11.178.792</u>
Egenkapital i alt	<u>18.172.560</u>	<u>15.782.716</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>652.400</u>	<u>583.800</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>652.400</u>	<u>583.800</u>
 Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	5.156.826	7.593.703
12 Deposita	<u>330.100</u>	<u>351.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.486.926</u>	<u>7.945.403</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	359.297	429.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.965	180.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.357	47.893
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.197.495	1.006.080
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	165.552	158.201
Anden gæld	<u>116.325</u>	<u>161.477</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.075.991</u>	<u>1.983.339</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.562.917</u>	<u>9.928.742</u>
 Passiver i alt	 <u>26.387.877</u>	 <u>26.295.258</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 13 Oplysninger om dagsværdi
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	22.051	17.150
	<u>275.034</u>	<u>323.245</u>
	<u>297.085</u>	<u>340.395</u>

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober 2024

Kostpris 30. september 2025

Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024

Årets af-/nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 30. september 2025

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
	<u>198.310</u>	<u>198.310</u>
	<u>198.310</u>	<u>198.310</u>
	-128.017	-88.355
	<u>-39.662</u>	<u>-39.662</u>
	<u>-167.679</u>	<u>-128.017</u>
	<u>30.631</u>	<u>70.293</u>

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	16.925.410	13.679.360
Tilgang i årets løb	0	3.246.050
Afgang i årets løb	<u>-5.482.097</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>11.443.313</u>	<u>16.925.410</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	761.739	446.331
Årets regulering til dagsværdi	888.198	315.408
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>535.525</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>2.185.462</u>	<u>761.739</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>13.628.775</u>	<u>17.687.149</u>

Selskabets investeringsejendomme består af:

- 4 boligejendomme samt en erhvervsejendom på i alt 601 m2 beliggende i Lunderskov
- 1 detailejendom samt tankplads på i alt 257 m2 beliggende i Kolding
- 1 detailejendom på i alt 599 m2 beliggende i Kolding

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 prognose for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Kontorejendomme, Kolding (solgt i 2024/25)		7,0
Detailejendom samt tankplads, Kolding	9,0	9,0

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Blandet bolig og erhverv, Lunderskov	8,6	8,5
Detalejendom, Kolding	7,0	6,8
Gns. for porteføljen	8,3	8,0

Afkastprocenterne er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet samt ejendommens beliggende og generelle driftsforhold på balancedagen.

Gennemsnitlig husleje pr. kvm.:

Detalejendom samt tankplads 2.722 kr. pr. kvm

Detalejendom 515 kr. pr. kvm

Blandet bolig og erhverv 576 kr. pr. kvm

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 13.629 t.kr. pr. 30. september 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 770 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 868 t.kr.

6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. oktober 2024	<u>819.627</u>	<u>819.627</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>819.627</u>	<u>819.627</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	4.103.924	3.591.469
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	667.269	625.155
Udbytte	-300.000	0
Regulering af finansielle kontrakter	<u>-38.765</u>	<u>-112.700</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>4.432.428</u>	<u>4.103.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>5.252.055</u>	<u>4.923.551</u>

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	Kolding	66,67 %

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Lægårdsvej A/S	<u>1.666.667</u>	<u>1.666.667</u>
	<u>1.666.667</u>	<u>1.666.667</u>

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2024	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2024	4.103.924	3.591.469
Resultatandel	<u>328.504</u>	<u>512.455</u>
	<u>4.432.428</u>	<u>4.103.924</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2024	11.178.792	10.069.669
Årets overførte overskud eller underskud	2.100.105	1.221.823
Regulering af finansielle instrumenter	<u>-38.765</u>	<u>-112.700</u>
	<u>13.240.132</u>	<u>11.178.792</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.516.123	8.023.159
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-359.297</u>	<u>-429.456</u>
	<u>5.156.826</u>	<u>7.593.703</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.695.123</u>	<u>5.832.342</u>
12. Deposita		
Deposita i alt	<u>330.100</u>	<u>351.700</u>

Noter

13. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2025	<u>13.628.775</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>888.198</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 13.629 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Esbjergvej 4-6 er der givet pant i ejendommen Esbjergvej 4 på 50 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Esbjergvej 4-6 er der givet pant i ejendommen Esbjergvej 6 på 50 t.kr.

15. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Damgaard Holding II ApS, CVR-nr. 35241884, som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.