

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Kolding Retail Park
Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 45232999
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 26.11.2024- 31.12.2025

Bestyrelse

Jørn Lund, formand
Johannes Christian Stender
Jeppe Sandahl Ørndrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26.11.2024 - 31.12.2025 for K/S Kolding Retail Park.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 26.11.2024 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.03.2026

Bestyrelse

Jørn Lund
formand

Johannes Christian Stender

Jeppe Sandahl Ørndrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Kolding Retail Park

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kolding Retail Park for regnskabsåret 26.11.2024 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.11.2024 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Vejlevej 253A, 6000 Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 26.11.2024 - 31.12.2025.

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi, afrundet til nærmeste t.kr. 10. Dette har medført en negativ værdiændring på t.kr. 5.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på kr. 29 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et overskud på t.kr. 310.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.007.741
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(4.811)
Driftsresultat		1.002.930
Andre finansielle indtægter	1	5.887
Andre finansielle omkostninger	2	(703.501)
Årets resultat		305.316
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		305.316
Resultatdisponering		305.316

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.
Investeringsejendomme		43.140.000
Materielle aktiver	3	43.140.000
Anlægsaktiver		43.140.000
Periodeafgrænsningsposter		722
Tilgodehavender		722
Likvide beholdninger		1.153.578
Omsætningsaktiver		1.154.300
Aktiver		44.294.300

Passiver

	Note	2024/25 kr.
Virksomhedskapital		17.300.000
Overført overskud eller underskud		305.316
Egenkapital		17.605.316
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		25.208.947
Langfristede gældsforpligtelser	4	25.208.947
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.098.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.562
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.654
Anden gæld		303.536
Kortfristede gældsforpligtelser		1.480.037
<hr/>		
Gældsforpligtelser		26.688.984
<hr/>		
Passiver		44.294.300
<hr/>		
Personaleforhold	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	17.300.000	0	17.300.000
Årets resultat	0	305.316	305.316
Egenkapital ultimo	17.300.000	305.316	17.605.316

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.887
	5.887

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.324
Renteomkostninger i øvrigt	700.177
	703.501

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	43.144.811
Kostpris ultimo	43.144.811
Årets dagsværdireguleringer	(4.811)
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.811)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.140.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, ved første indregning indregnet til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Derefter måles ejendommen til dagsværdi. Målet modsvarer et afkastkrav for selskabets ejendom på 6,21% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,8 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.400 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.914 m².

Selskabet har overtaget ejendommen pr. 1. maj 2025. Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer, hvor lejer har uopsigelighed med tidligst fraflytning i 2036.

Ejendommens kostpris udgøres af købesummen på 41.225 t.kr. med tillæg af anskaffelsesomkostninger på 1.920 t.kr. Ejendommens startafkast udgjorde 6,50% af købesummen ekskl. omkostninger.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.098.285	25.208.947	21.023.731
	1.098.285	25.208.947	21.023.731

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

	2024/25
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Forvaltningsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb, dog tidligst 31.12.2030.

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel.

- Opstartshonorar, der løber over selskabets første tre regnskabsår.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 1.467 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 27.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.