

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Lundborgvej 12 ApS

Egtved Alle 1

6000Kolding

CVR-nr.: 37858528

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Knud Majgaard Jensen

Anders Lindskov Jensen

Palle Majgaard Lindskov Jensen

## Direktion

Knud Majgaard Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Lundborgvej 12 ApS.

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 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22.05.2026

## Direktion

**Knud Majgaard Jensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Knud Majgaard Jensen**

**Anders Lindskov Jensen**

**Palle Majgaard Lindskov Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lundborgvej 12 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundborgvej 12 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

#### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 22.05.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af fast ejendom.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.396.139</b>	<b>10.103.564</b>
Af- og nedskrivninger		(677.363)	(1.254.649)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.718.776</b>	<b>8.848.915</b>
Andre finansielle indtægter		236.471	670.224
Andre finansielle omkostninger	1	(1.914.655)	(3.144.610)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.040.592</b>	<b>6.374.529</b>
Skat af årets resultat	2	(228.985)	(1.399.478)
<b>Årets resultat</b>		<b>811.607</b>	<b>4.975.051</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		811.607	4.975.051
<b>Resultatdisponering</b>		<b>811.607</b>	<b>4.975.051</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		54.767.616	55.444.980
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>54.767.616</b>	<b>55.444.980</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.767.616</b>	<b>55.444.980</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	43.330
Andre tilgodehavender		382.360	584.043
<b>Tilgodehavender</b>		<b>382.360</b>	<b>627.373</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.445</b>	<b>17.971.053</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>389.805</b>	<b>18.598.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.157.421</b>	<b>74.043.406</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		298.240	0
Overført overskud eller underskud		10.887.302	10.514.479
<b>Egenkapital</b>		<b>11.235.542</b>	<b>10.564.479</b>
Udskudt skat		1.211.000	1.368.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.211.000</b>	<b>1.368.000</b>
Ansvarlig lånekapital		0	13.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		21.154.017	22.670.760
Bankgæld		10.493.507	9.453.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>31.647.524</b>	<b>45.324.651</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.683.264	9.880.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.327	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.544.763	4.988.367
Skyldige sambeskatningsbidrag		346.345	1.371.478
Anden gæld		454.656	511.431
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.063.355</b>	<b>16.786.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.710.879</b>	<b>62.110.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.157.421</b>	<b>74.043.406</b>

Finansielle instrumenter	6
Dagsværdioplysninger	7
Eventualforpligtelser	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Koncernforhold	10

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	10.514.479	10.564.479
Værdireguleringer	0	(180.184)	0	(180.184)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	39.640	0	39.640
Overført til reserver	0	438.784	(438.784)	0
Årets resultat	0	0	811.607	811.607
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>298.240</b>	<b>10.887.302</b>	<b>11.235.542</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	439.094	858.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.354.979	2.283.148
Øvrige finansielle omkostninger	120.582	3.462
	<b>1.914.655</b>	<b>3.144.610</b>

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	385.985	1.371.478
Ændring af udskudt skat	(157.000)	28.000
	<b>228.985</b>	<b>1.399.478</b>

### 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	62.777.423
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.777.423</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.332.443)
Årets afskrivninger	(677.364)

<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.009.807)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.767.616</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2025 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.483.264	8.750.000	21.154.017	14.940.031
Bankgæld	1.200.000	1.130.000	10.493.507	5.700.000
	<b>2.683.264</b>	<b>9.880.000</b>	<b>31.647.524</b>	<b>20.640.031</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 6 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 22.546 t.kr. Renteswappen har en restløbetid på 2 år. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. På balancedagen er dagsværdien positiv med 382 t.kr.

#### 7 Dagsværdioplysninger

	<b>Afledte finansielle instrumenter kr.</b>
Dagsværdi ultimo	382.360
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	(180.184)

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Steffen Christensen Holding ApS som administrationselskab indtil den 23.03.2025, og efterfølgende med Autocentralen Holding ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 12.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut. Gæld til pengeinstitut udgør 11.694 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.768 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut. Søsterselskabernes gæld til pengeinstitut udgør 0 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs mellemværende med kreditinstitut. Søsterselskabets gæld til kreditinstitut udgør 8.172 t.kr.

#### **10 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste og største koncern:

Autocentralen Holding ApS, Kolding

## Anvendt regnskabspraksis

### **Regnskabsgrundlag**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændringer i regnskabsmæssige skøn**

Selskabet ledelses har revurderet forventede brugstider og restværdier på bygninger. Brugstiden er reduceret fra 50 år til 40 år og scrapværdien er sat til 45 %.

Som følge af revurderingen af brugstider og restværdier på bygninger er de årlige afskrivninger reduceret med 408 t.kr.

### **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, andre driftsindtægter og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes som omsætning i takt med den periode de vedrører. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

##### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### **Andre eksterne omkostninger**

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

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### **Andre finansielle omkostninger**

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

##### **Skat**

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

#### **Balancen**

##### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **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 nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

