



Egtved Alle 3D ApS

Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C
CVR-nr. 38517929

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.12.2024

Jørgen Staun Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Egtved Alle 3D ApS
Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 38517929
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Jacob Nørmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Egtved Alle 3D ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.12.2024

Direktion

Jørgen Staun Jensen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Egtved Alle 3D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Egtved Alle 3D ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20.12.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje samt drive ejendommen beliggende på Egtved Alle 3D, 6000 Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023/24 realiseret et underskud på 1.449 t.kr. Ledelsen anser underskuddet som værende mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(698.065)	835.593
Af- og nedskrivninger		(464.691)	(464.691)
Driftsresultat		(1.162.756)	370.902
Andre finansielle indtægter	1	277.372	105.820
Andre finansielle omkostninger	2	(972.758)	(687.762)
Resultat før skat		(1.858.142)	(211.040)
Skat af årets resultat	3	409.674	47.083
Årets resultat		(1.448.468)	(163.957)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.448.468)	(163.957)
Resultatdisponering		(1.448.468)	(163.957)

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		22.828.650	23.293.341
Materielle aktiver	4	22.828.650	23.293.341
Anlægsaktiver		22.828.650	23.293.341
Andre tilgodehavender		36.403	247.434
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		571.224	74.813
Periodeafgrænsningsposter		445.816	778.364
Tilgodehavender		1.053.443	1.100.611
Likvide beholdninger		0	10.618
Omsætningsaktiver		1.053.443	1.111.229
Aktiver		23.882.093	24.404.570

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		347.739	591.441
Overført overskud eller underskud		2.102.219	3.550.687
Egenkapital		2.499.958	4.192.128
Udskudt skat		610.000	592.000
Hensatte forpligtelser		610.000	592.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.551.685	10.155.095
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.551.685	10.155.095
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	615.122	595.579
Bankgæld		790.895	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.845	37.627
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.121.480	2.663.056
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	324.906
Anden gæld	6	6.673.108	5.844.179
Kortfristede gældsforpligtelser		11.220.450	9.465.347
Gældsforpligtelser		20.772.135	19.620.442
Passiver		23.882.093	24.404.570
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	591.441	3.550.687	4.192.128
Værdireguleringer	0	(312.439)	0	(312.439)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	68.737	0	68.737
Årets resultat	0	0	(1.448.468)	(1.448.468)
Egenkapital ultimo	50.000	347.739	2.102.219	2.499.958

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	277.372	105.820
	277.372	105.820

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	133.518	77.083
Renteomkostninger i øvrigt	839.240	586.253
Øvrige finansielle omkostninger	0	24.426
	972.758	687.762

3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	86.737	27.730
Refusion i sambeskatning	(496.411)	(74.813)
	(409.674)	(47.083)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	26.197.660
Kostpris ultimo	26.197.660
Af- og nedskrivninger primo	(2.904.319)
Årets afskrivninger	(464.691)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.369.010)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.828.650

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	615.122	595.579	9.551.685	6.841.387
	615.122	595.579	9.551.685	6.841.387

Til afdækning af selskabets renterisiko på selskabets realkreditlån er indgået en renteswap aftale i danske kroner med selskabets pengeinstitut.

Det er ledelsens forventning, at renteswappen beholdes til udløb og selskabets renteswap behandles som følge heraf efter reglerne for regnskabsmæssig sikring.

Den positive værdi af renteswappen er pr. balancedagen indregnet med en positiv værdi på 446 t.kr. Primoværdien af renteswappen var en positiv værdi på 758 t.kr.

Sikringsaftalen udløber den 30.06.2027 og sikrer de variable forrentede realkreditlån med en fast rente i sikringsperioden.

6 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Anden gæld i øvrigt	6.673.108	5.844.179
	6.673.108	5.844.179

Anden gæld vedr. mellemregning med Ubro Holding A/S pr. balancedagen.

7 Personaleforhold

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

8 Dagsværdioplysninger

	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	445.816
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	243.703

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Staun Jensen Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter mv. for de sam-

beskattede 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 administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved første prioritets pant i ejendom. Prioritetsgælden udgør 10.167 t.kr. pr. 30.06.2024.

Til sikkerhed for selskabets positive værdi af sikringsinstrumenter samt bankgæld er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 4.700 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 790 t.kr. pr. 30.06.2024, og den positive værdi af sikringsinstrumenter udgør 446 t.kr. pr. 30.06.2024.

Derudover er der stillet sikkerhed i ejerpantebrevet på nom. 4.700 t.kr. for bankgælden i Ubro Holding A/S. Bankgælden i Ubro Holding A/S udgør 762 t.kr. pr. 30.06.2024.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.829 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra finansielle instrumenter mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Selskabet er sambeskattet med Staun Jensen Holding 2 ApS og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger 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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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.