

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.06.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Egtved Alle 3D ApS  
Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 38517929  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

## Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Jacob Nørmark

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27.10.2025

**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 01.07.2024 - 30.06.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 revisorerets 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 27.10.2025

### **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.

## 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.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(555.511)</b>	<b>(698.065)</b>
Af- og nedskrivninger		(464.691)	(464.691)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.020.202)</b>	<b>(1.162.756)</b>
Andre finansielle indtægter	1	30.211	277.372
Andre finansielle omkostninger	2	(1.130.304)	(972.758)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.120.295)</b>	<b>(1.858.142)</b>
Skat af årets resultat	3	449.437	409.674
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.670.858)</b>	<b>(1.448.468)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.670.858)	(1.448.468)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.670.858)</b>	<b>(1.448.468)</b>

## Balance pr. 30.06.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		22.363.959	22.828.650
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>22.363.959</b>	<b>22.828.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.363.959</b>	<b>22.828.650</b>
Andre tilgodehavender		48.670	36.403
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.120.382	571.224
Periodeafgrænsningsposter		0	445.816
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.169.052</b>	<b>1.053.443</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.169.052</b>	<b>1.053.443</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.533.011</b>	<b>23.882.093</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	347.739
Overført overskud eller underskud		724.024	2.102.219
<b>Egenkapital</b>		<b>774.024</b>	<b>2.499.958</b>
Udskudt skat		769.000	610.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>769.000</b>	<b>610.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.551.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>9.551.685</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	615.122
Bankgæld		258.720	790.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.220	19.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.699.523	3.121.480
Anden gæld	6	6.986.524	6.673.108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.989.987</b>	<b>11.220.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.989.987</b>	<b>20.772.135</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.533.011</b>	<b>23.882.093</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	347.739	2.102.219	2.499.958
Værdireguleringer	0	(70.610)	0	(70.610)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	15.534	0	15.534
Opløsning af reserver	0	(292.663)	292.663	0
Årets resultat	0	0	(1.670.858)	(1.670.858)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>724.024</b>	<b>774.024</b>

Selskabets moderselskab har afgivet ubegrænset støtteerklæring til fordel for selskabet.

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	562	0
Øvrige finansielle indtægter	29.649	277.372
	<b>30.211</b>	<b>277.372</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	991.586	443.171
Renteomkostninger i øvrigt	80.269	529.587
Øvrige finansielle omkostninger	58.449	0
	<b>1.130.304</b>	<b>972.758</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	159.000	86.737
Refusion i sambeskatning	(608.437)	(496.411)
	<b>(449.437)</b>	<b>(409.674)</b>

### 4 Materielle aktiver

Grunde  
og bygninger  
kr.

Kostpris primo	26.197.660
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.197.660</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.369.010)
Årets nedskrivninger	(464.691)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.833.701)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.363.959</b>

### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	615.122
	<b>615.122</b>

### 6 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2024/25 kr.</b>	<b>2023/24 kr.</b>
Anden gæld i øvrigt	6.986.524	6.673.108
	<b>6.986.524</b>	<b>6.673.108</b>

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

### 7 Personaleforhold

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

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

### 8 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 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

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 697 t.kr. pr. 30.06.2025.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.364 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.

##### **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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### 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.