

## **Egtved Alle 3D ApS**

Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C  
CVR-nr. 38517929

## **Årsrapport 24.03.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jørgen Staun Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Egtved Alle 3D ApS  
Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 38517929

Stiftet: 24.03.2017

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 24.03.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Jørgen Staun Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.03.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.03.2017 - 30.06.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 24.03.2017 - 30.06.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.11.2018

### Direktion

Jørgen Staun Jensen

## 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 24.03.2017 - 30.06.2018 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 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 20.11.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom beliggende Egtved Allé 3D.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017/18 realiseret et overskud efter skat på 965 t.kr. Ledelsen anser overskuddet som tilfredsstillende.

Det er selskabets første regnskabsår og regnskabsåret dækker en periode på 15 måneder, der er derfor ingen sammenligningstal i årsrapporten.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.339.656</b>
Af- og nedskrivninger	2	(580.864)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.758.792</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(520.918)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.237.874</b>
Skat af årets resultat	4	(273.018)
<b>Årets resultat</b>		<b>964.856</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		964.856
		<b>964.856</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>25.616.796</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>25.616.796</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>25.616.796</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>25.616.796</b></u>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>719.105</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>769.105</u></b>
Udskudt skat		<u>76.700</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>76.700</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.744.913
Anden gæld	6	<u>315.065</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>14.059.978</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	765.408
Bankgæld		9.440.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.117
Gæld til tilknyttede virksomheder		197.660
Skyldige sambeskatningsbidrag		127.004
Anden gæld		<u>140.671</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.711.013</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.770.991</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>25.616.796</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(315.065)	(315.065)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	69.314	69.314
Årets resultat	0	964.856	964.856
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>719.105</b>	<b>769.105</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
Der er ingen ansatte ud over selskabets direktør og der er ikke udbetalt løn, eller andre personalegoder, i regnskabsåret.	
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>580.864</u>
	<u>580.864</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	381.963
Øvrige finansielle omkostninger	<u>138.955</u>
	<u>520.918</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	196.318
Ændring af udskudt skat	<u>76.700</u>
	<u>273.018</u>
	<u>Grunde og bygninger</u>
	<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>26.197.660</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>26.197.660</u>
Årets afskrivninger	<u>(580.864)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(580.864)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>25.616.796</u>

## Noter

	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>	
Afledte finansielle instrumenter	315.065
	<b>315.065</b>

Afledte finansielle instrumenter, der løbende måles til dagsværdi, består udelukkende af en indgået renteswap for selskabets variabelt forrentede realkreditgæld. Renteswappen fastlåser selskabets rente frem til udløb den 30.06.2027.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	765.408	13.744.913	9.850.156
Anden gæld	0	315.065	315.065
	<b>765.408</b>	<b>14.059.978</b>	<b>10.165.221</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ubro Holding A/S 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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld og renteswap er tinglyst ejerpantebrev på nom. 4.700 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.617 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 24.03.2017 -30.06.2018. Der er følgelig ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

### 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 på 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ♥ nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af ♥materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af ♥materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger vedrørende amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle danske koncernforbundne selskaber via moderselskabet Ubro Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

♥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. ♥For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. ♥For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

♥ Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

♥ Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver 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:

♥ Bygninger	♥ år
♥ Produktionsanlæg og maskiner	♥ år
♥ Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	♥ år
♥ Indretning af lejede lokaler	♥ år

♥ For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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