



Egtved Alle 3D ApS

Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C
CVR-nr. 38517929

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.10.2023

Jørgen Staun Jensen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2023 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Egtved Alle 3D ApS
Hauchsvej 11
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 38517929
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27.10.2023

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 01.07.2022 - 30.06.2023 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 27.10.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

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 2022/23 realiseret et underskud på 163 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 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 835.593 | 2.051.475 |
| Af- og nedskrivninger | | (464.691) | (464.691) |
| Driftsresultat | | 370.902 | 1.586.784 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 105.820 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (687.762) | (565.235) |
| Resultat før skat | | (211.040) | 1.021.549 |
| Skat af årets resultat | 3 | 47.083 | (225.525) |
| Årets resultat | | (163.957) | 796.024 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (163.957) | 796.024 |
| Resultatdisponering | | (163.957) | 796.024 |

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 23.293.341 | 23.758.032 |
| Materielle aktiver | 4 | 23.293.341 | 23.758.032 |
| Anlægsaktiver | | 23.293.341 | 23.758.032 |
| Andre tilgodehavender | | 247.434 | 1.225 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 74.813 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 778.364 | 402.482 |
| Tilgodehavender | | 1.100.611 | 403.707 |
| Likvide beholdninger | | 10.618 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 1.111.229 | 403.707 |
| Aktiver | | 24.404.570 | 24.161.739 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | 591.441 | 313.938 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.550.687 | 3.714.644 |
| Egenkapital | | 4.192.128 | 4.078.582 |
| Udskudt skat | | 592.000 | 486.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 592.000 | 486.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.155.095 | 10.665.344 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 0 | 324.906 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 10.155.095 | 10.990.250 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 595.579 | 753.907 |
| Bankgæld | | 0 | 323.677 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37.627 | 38.781 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.663.056 | 1.410.171 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 324.906 | 175.802 |
| Anden gæld | 6 | 5.844.179 | 5.904.569 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.465.347 | 8.606.907 |
| Gældsforpligtelser | | 19.620.442 | 19.597.157 |
| Passiver | | 24.404.570 | 24.161.739 |
| Dagsværdioplysninger | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 313.938 | 3.714.644 | 4.078.582 |
| Værdireguleringer | 0 | 355.773 | 0 | 355.773 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (78.270) | 0 | (78.270) |
| Årets resultat | 0 | 0 | (163.957) | (163.957) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 591.441 | 3.550.687 | 4.192.128 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2022/23 | 2021/22 |
|------------------------------|----------------|----------|
| | kr. | kr. |
| Øvrige finansielle indtægter | 105.820 | 0 |
| | 105.820 | 0 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 77.083 | 65.446 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 586.253 | 365.499 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 24.426 | 134.290 |
| | 687.762 | 565.235 |

3 Skat af årets resultat

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 122.525 |
| Ændring af udskudt skat | 27.730 | 103.000 |
| Refusion i sambeskatning | (74.813) | 0 |
| | (47.083) | 225.525 |

4 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 26.197.660 |
| Kostpris ultimo | 26.197.660 |
| Af- og nedskrivninger primo | (2.439.628) |
| Årets afskrivninger | (464.691) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (2.904.319) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 23.293.341 |

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 595.579 | 753.907 | 10.155.095 | 7.538.920 |
| | 595.579 | 753.907 | 10.155.095 | 7.538.920 |

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 negative værdi af renteswappen er pr. balancedagen indregnet med en negativ værdi på 758 t.kr. Primoværdien af renteswappen var en positiv værdi på 402 t.kr.

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

Årets værdiregulering er negativ og der er tilbageført 1.160 t.kr. før skat, som er indregnet under egenkapitalen.

6 Anden gæld (kortfristet)

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---------------------|------------------|------------------|
| Moms og afgifter | 0 | 244.030 |
| Anden gæld i øvrigt | 5.844.179 | 5.660.539 |
| | 5.844.179 | 5.904.569 |

7 Dagsværdioplysninger

| | Afledte finansielle instrumenter kr. |
|---|---|
| Dagsværdi ultimo | 758.255 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 1.160.737 |

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

Prioritetsgæld er sikret ved første prioritets pant i ejendom. Prioritetsgælden udgør 10.751 t.kr. pr. 30.06.2023.

Til sikkerhed for selskabets negative værdi af sikringsinstrumenter samt bankgæld er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 4.700 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2023, og den negative værdi af sikringsinstrumenter udgør 758 t.kr. pr. 30.06.2023.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.293 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.