



## Ejendomsselskabet Egtved Allé 1 ApS

Egtved Alle 1  
6000 Kolding  
CVR-nr. 39169622

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2024

---

**Knud Majgaard Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Egtved Allé 1 ApS  
Egtved Alle 1  
6000 Kolding

CVR-nr.: 39169622

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Knud Majgaard Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Egtved Allé 1 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.06.2024

**Direktion**

**Knud Majgaard Jensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egtved Allé 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egtved Allé 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 10.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.516</b>	<b>3.352</b>
Af- og nedskrivninger	1	(694)	(683)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.822</b>	<b>2.669</b>
Andre finansielle indtægter	2	676	4.039
Andre finansielle omkostninger	3	(1.422)	(554)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.076</b>	<b>6.154</b>
Skat af årets resultat	4	(466)	(1.366)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.610</b>	<b>4.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.610	4.788
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.610</b>	<b>4.788</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		49.029	46.685
Materielle aktiver under udførelse		1.498	60
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>50.527</b>	<b>46.745</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.527</b>	<b>46.745</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.965	13.697
Andre tilgodehavender		598	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.563</b>	<b>13.697</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.636</b>	<b>13.697</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.163</b>	<b>60.442</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		20.707	19.097
<b>Egenkapital</b>		<b>20.757</b>	<b>19.147</b>
Udskudt skat		5.869	5.618
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.869</b>	<b>5.618</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.810	32.937
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.810</b>	<b>32.937</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.231	1.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281	90
Skyldige sambeskatningsbidrag		215	1.035
Anden gæld		0	245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.727</b>	<b>2.740</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.537</b>	<b>35.677</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.163</b>	<b>60.442</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	19.097	19.147
Årets resultat	0	1.610	1.610
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>20.707</b>	<b>20.757</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	694	683
	<b>694</b>	<b>683</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	676	237
Øvrige finansielle indtægter	0	3.802
	<b>676</b>	<b>4.039</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.422	490
Øvrige finansielle omkostninger	0	64
	<b>1.422</b>	<b>554</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	215	1.035
Ændring af udskudt skat	251	318
Regulering vedrørende tidligere år	0	13
	<b>466</b>	<b>1.366</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	50.566	60
Overførsler	6	(6)
Tilgange	3.032	1.444
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.604</b>	<b>1.498</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.881)	0
Årets afskrivninger	(694)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.575)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.029</b>	<b>1.498</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2023 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.231	1.370	31.810	26.349
	<b>1.231</b>	<b>1.370</b>	<b>31.810</b>	<b>26.349</b>

## 7 Personaleforhold

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

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KJ2 Holding, Kolding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved pantebreve på nom. 2.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. balancedagen ialt 50.527 t.kr.

Selskabet har stillet skyldnerkaution for modervirksomheds mellemværende med pengeinstitut. Modervirksomhedens gæld til pengeinstitut udgør 29.796 t.kr.

## **10 Koncernforhold**

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

KJ2 Holding, Kolding ApS, Kolding

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

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

Selskabet er sambeskattet med 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	35 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.