

K3 FINANS ApS

Vinkelvej 8, 2950 Vedbæk
CVR-nr. 28 89 81 26

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025

Brian Schou

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	10
Balance	11-13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16-21
Anvendt regnskabspraksis	22-27

Selskabsoplysninger

Selskabet	K3 FINANS ApS Vinkelvej 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 28 89 81 26 Stiftet: 20. juli 2005 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Bjerg Schou
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn
	Jyske Bank Nytorv 2 8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K3 FINANS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 19. marts 2025

Direktion:

Brian Bjerg Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K3 FINANS ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K3 FINANS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift	36.770.726	35.189.430	113.003.135	241.452.146	42.673.784
Finansielle poster, netto	-8.764.269	-7.824.037	537.413	-2.494.680	-3.030.259
Årets resultat	22.129.370	21.284.436	92.375.235	185.835.463	31.387.796
Balance					
Balancesum	774.386.098	619.267.402	625.725.774	512.501.279	243.158.623
Egenkapital	373.601.391	351.772.021	346.397.585	261.466.780	91.321.864
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-142.098.069	-26.380.163	-103.400.007	110.374.358	14.396.154
Nøgletal					
Soliditetsgrad	38,7	41,1	39,9	38,3	26,4

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Soliditetsgrad:} \quad \frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Moderselskabets væsentligste aktiviteter er eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Koncernen foretager investeringer og udvikling af investeringsejendomme til salg eller hold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet og koncernen har generet positive resultater som forventet af ledelsen.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer en forsat positiv udviklingen for selskabet og koncernen det kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		24.315.785	22.967.408	-95.694	-97.244
Personaleomkostninger	1	-1.215.401	-1.289.360	0	0
Af- og nedskrivninger		-9.750	-55.934	0	0
Andre driftsomkostninger		-130.994	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.811.086	13.567.316	0	0
Driftsresultat		36.770.726	35.189.430	-95.694	-97.244
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		0	0	16.339.251	20.676.344
Andre finansielle indtægter	2	209.617	356.873	1.702.679	659.879
Andre finansielle omkostninger	3	-8.973.886	-8.180.910	-591.153	-363.776
Resultat før skat		28.006.457	27.365.393	17.355.083	20.875.203
Skat af årets resultat	4	-5.877.087	-6.080.957	-101	-76.557
Årets resultat	5	22.129.370	21.284.436	17.354.982	20.798.646

Balance 31. december

Aktiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.000	642.882	0	0
Indretning af lejede lokaler		90.289	34.494	0	0
Investeringsjendomme		758.020.825	602.494.234	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	758.150.114	603.171.610	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	271.377.953	255.010.700
Kapitalandele i associerede virksomheder		294.000	294.000	294.000	294.000
Andre værdipapirer		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Lejede depositum og andre tilgodehavender		36.860	36.860	0	0
Finansielle anlægsaktiver	7	1.330.860	1.330.860	272.671.953	256.304.700
Anlægsaktiver		759.480.974	604.502.470	272.671.953	256.304.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.714	928.045	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	69.909.302	34.836.273
Andre tilgodehavender		3.673.070	5.727.697	101.360	112.079
Tilgodehavende selskabsskat		502.920	0	502.920	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	577.020	571.485
Periodeafgrænsningsposter	8	1.607	12.064	1.607	12.064
Tilgodehavender		4.276.311	6.667.806	71.092.209	35.531.901
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	907.712	0	907.712	0
Værdipapirer og kapitalandele		907.712	0	907.712	0
Likvide beholdninger		9.721.101	8.097.126	27.292	717.548
Omsætningsaktiver		14.905.124	14.764.932	72.027.213	36.249.449
Aktiver		774.386.098	619.267.402	344.699.166	292.554.149

Balance 31. december

		Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver	Note				
Anpartskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	247.276.437	238.337.186
Overført resultat		294.212.804	277.157.822	46.936.364	38.820.633
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000	300.000	300.000
Minoritetsinteresser		78.963.587	74.189.199	0	0
Egenkapital		373.601.391	351.772.021	294.637.801	277.582.819
Hensættelser til udskudt skat	10	81.384.094	75.502.132	0	0
Hensatte forpligtelser		81.384.094	75.502.132	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		262.812.850	167.785.461	0	0
Anden gæld		1.375.692	1.310.183	0	0
Deposita		3.981.413	2.055.587	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	268.169.955	171.151.231	0	0

Balance 31. december

		Koncernen		Moderselskabet	
	Note	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver (fortsat)					
Gæld til realkreditinstitutter		12.696.832	10.056.155	0	0
Gæld til pengeinstitutter		16.622.647	4.041.484	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.242.059	1.691.015	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.019.718	1.972.632	53.070	62.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	49.088.965	14.451.528
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.626.668	214.961	340.960	121.960
Selskabsskat		0	105.162	0	105.162
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	577.020	229.756
Anden gæld		4.022.734	2.760.609	1.350	0
Kortfristede gældsforpligtelser		51.230.658	20.842.018	50.061.365	14.971.330
Gældsforpligtelser		319.400.613	191.993.249	50.061.365	14.971.330
Passiver		774.386.098	619.267.402	344.699.166	292.554.149
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncernen				
	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	277.157.822	300.000	74.189.199	351.772.021
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5		17.054.982	300.000	4.774.388	22.129.370
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte			-300.000		-300.000
Egenkapital 31. december 2024	125.000	294.212.804	300.000	78.963.587	373.601.391

kr.	Morderselskabet				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	238.337.186	38.820.633	300.000	277.582.819
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5		16.339.251	715.731	300.000	17.354.982
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-300.000	-300.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-7.400.000	7.400.000		0
Egenkapital 31. december 2024	125.000	247.276.437	46.936.364	300.000	294.637.801

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat	22.129.370	21.284.436
Årets afskrivninger tilbageført	9.750	55.934
Tilbageførsel af realisationsavancer	130.994	6.080.957
Øvrige reguleringer	-13.811.086	-11.067.316
Regulering af andre finansielle omkostninger	281.885	0
Skat af årets resultat tilbageført	5.877.087	0
Betalt selskabsskat	-608.082	-10.441.860
Ændring i varebeholdninger	0	8.389
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	2.391.495	13.552.463
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	15.271.962	-13.107.655
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	840.672	319.985
Pengestrømme fra driftsaktivitet	32.514.047	6.685.333
Køb af materielle anlægsaktiver	-142.098.069	-26.386.301
Salg af materielle anlægsaktiver	457.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-300.000
Køb værdipapirer	-1.189.567	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-142.830.636	-26.686.301
Afdrag / Provenu ved langfristet låneoptagelse	97.668.066	21.877.143
Andre ændringer i langfristet gæld	1.991.335	58.777
Ændring i driftskredit	12.581.163	-16.620.155
Betalt udbytte i regnskabsåret	-300.000	-230.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	0	-15.680.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	111.940.564	-10.594.235
Ændring i likvider	1.623.975	-30.595.203
Likvider 1. januar	8.097.126	38.692.329
Likvider 31. december	9.721.101	8.097.126
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	9.721.101	8.097.126
Likvider	9.721.101	8.097.126

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2	1	1
Løn og gager	1.104.707	1.191.600	0	0
Andre personaleomkostninger	110.694	97.760	0	0
	1.215.401	1.289.360	0	0
2 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.680.565	655.106
Finansielle indtægter i øvrigt	209.617	356.873	22.114	4.773
	209.617	356.873	1.702.679	659.879
3 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	298.525	212.599
Finansielle omkostninger i øvrigt	8.973.886	8.180.910	292.628	151.177
	8.973.886	8.180.910	591.153	363.776
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	648.043	0	76.557
Regulering skat vedrørende tidligere år	101	0	101	0
Regulering af udskudt skat	5.876.986	5.432.914	0	0
	5.877.087	6.080.957	101	76.557
5 Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000	300.000	300.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	16.339.251	20.676.344
Overført resultat	17.054.982	20.498.645	715.731	-177.698
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat	4.774.388	485.791	0	0
	22.129.370	21.284.436	17.354.982	20.798.646

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	783.578	79.026	296.381.192
Tilgang	0	55.795	142.042.274
Afgang	-614.408	0	0
Kostpris 31. december 2024	169.170	134.821	438.423.466
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	140.696	44.532	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-20.276	0	0
Årets afskrivninger	9.750	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	130.170	44.532	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	0	306.113.042
Årets værdireguleringer	0	0	13.484.317
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	0	319.597.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	39.000	90.289	758.020.825

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Koncernen
	Erhvervsudlejning, kontor og detail
Dagsværdi 31. december 2024	758.020.825
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	13.484.317

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncernen har i alt 6 ejendomme, som er beskrevet nedenfor:

Ejendom 1

Er en erhvervsejendom i Nordsjælland, hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5 %, og det årlige afkast udgør ca. 10.100 tkr.

Ejendom 2

Selskabets investeringsejendomme er beliggende på Sydfyn i Faaborg og består af bygninger med erhvervslejemål. Dagsværdien vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen er foretaget ud for det forventede driftsafkast på 4,7 mio. kr.

Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6 %.

Ejendom 3

Er en erhvervsejendom i Storkøbenhavn, hvorpå der er opført tre butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6 %, og det årlige afkast udgør ca. 1.975 tkr.

Ejendom 4

Er beliggende i Nordjylland og består af grunde og en beboelsesejendom. Beboelses-ejendommen udgør en værdi på 1.000 tkr. svarende til kostprisen, som ledelsen vurderer at være dagsværdien.

Koncernen har yderligere væsentlige byggeretter på grunden optaget til dagsværdi på statusdagen. Grunden er vurderet ud fra værdien af byggeretter, herunder de usikkerheder projektet medfølger.

Ejendom 5

Er en erhvervsejendom i Nordsjælland hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5%, og det årlige afkast udgør ca. 1.825 t.kr.

Ejendom 6

Investeringssejendommene er beliggende i Ringsted og består af grunde og butiksejendomme.

Dagsværdien vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5 %. Afkast af færdigbygget butiksejendommen udgør ca. 9.200 tkr.

Koncernen har yderligere væsentlige byggeretter på grunden optaget til dagsværdi på statusdagen.

Ejendom 7+8

De to erhvervsejendomme i Greve og Hørsholm, hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til ca. 7,75 %, og det årlige afkast udgør tDKK ca. 8.500.

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
kr.			
Kostpris 1. januar 2024	294.000	1.000.000	36.860
Kostpris 31. december 2024	294.000	1.000.000	36.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	294.000	1.000.000	36.860

Andre værdipapirer vedrører investering i Selskabet af 26. februar 2018 ApS.

	Moderselskabet		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
kr.			
Kostpris 1. januar 2024	15.114.165	0	1.000.000
Tilgang	28.000	294.000	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	15.142.165	294.000	1.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	240.005.735	0	0
Årets værdireguleringer	16.230.053	0	0
Værdireguleringer 31. december 2024	256.235.788	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	271.377.953	294.000	1.000.000

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
K3 Ejendomme ApS, Vedbæk	100 %
KIP 3 ApS, Vedbæk	100 %
Breithorn ApS, Vedbæk	100 %
Ischl ApS, Vedbæk	51 %
Bolivar ApS, Vedbæk	51 %
Matterhorn ApS, Vedbæk	51 %
Eiger ApS, Vedbæk	75 %
Vaalserberg ApS, Vedbæk	60 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Hyæne ApS, Vedbæk	24,5 %

Noter

8 | Periodeafgrænsningsposter

Vedrører omkostninger som er betalt på statutstidspunktet men vedrørende følgende perioder

9 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen
kr.	Børsnoteret værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	907.712
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-281.885

10 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Udskudt skat 1. januar	75.502.132	69.844.437	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	5.876.986	5.166.164	0	0
Øvrige reguleringer	4.976	491.531	0	0
Udskudt skat 31. december 2024	81.384.094	75.502.132	0	0

11 | Langfristede gældsforpligtelser

	Koncernen			
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	275.509.682	12.696.832	210.692.343	177.841.616
Anden gæld	1.375.692	0	1.375.692	1.310.183
Deposita	3.981.413	0	3.981.413	2.055.587
	280.866.787	12.696.832	216.049.448	181.207.386

Noter

12 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

13 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 275.609 tkr., er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 736.182 tkr.

Koncernen har derudover udstedt ejerpantebreve der giver pant i koncernens investeringsejendomme. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed i bankgæld.

14 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Brian Bjerg Schou, der er hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K3 FINANS ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K3 FINANS ApS samt dattervirksomheder, hvori K3 FINANS ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet, som om virksomheden har været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet. Sammenligningstal korrigeres for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.