

3K EJENDOMME ApS

Porsborgparken 5, 9530 Støvring
CVR-nr. 35 25 64 74

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

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

Charlotte Rønberg Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	3K EJENDOMME ApS Porsborgparken 5 9530 Støvring CVR-nr.: 35 25 64 74 Stiftet: 6. juni 2013 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kent Krogh Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for 3K EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 19. februar 2025

Direktion:

Kent Krogh Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i 3K EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3K EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 19. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Juul Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44386

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valgt at ændre regnskabspraksis, således at grunde og bygninger fremover skal behandles efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 38, hvorved der sker indregning og måling til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af effekt på sammenligningstallene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 2.056 tkr. Selskabets balance pr. 31.12.2024 udviser en balancesum på 38.789 tkr. med en egenkapital på 8.217 tkr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.121.001	1.705.960
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.871.752	2.892.289
Driftsresultat		3.992.753	4.598.249
Andre finansielle indtægter		10.701	723
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.370.052	-1.392.773
Resultat før skat		2.633.402	3.206.199
Skat af årets resultat	2	-577.508	-705.404
Årets resultat		2.055.894	2.500.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.055.894	2.500.795
I alt		2.055.894	2.500.795

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		35.508.500	33.490.000
Materielle anlægsaktiver	3	35.508.500	33.490.000
Anlægsaktiver		35.508.500	33.490.000
Aktiver bestemt for salg		3.200.000	3.200.000
Varebeholdninger		3.200.000	3.200.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		78.084	70.131
Tilgodehavender		78.084	70.131
Likvide beholdninger		2.596	0
Omsætningsaktiver		3.280.680	3.270.131
Aktiver		38.789.180	36.760.131

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.137.015	6.081.121
Egenkapital		8.217.015	6.161.121
Hensættelser til udskudt skat		2.170.042	1.514.450
Hensatte forpligtelser		2.170.042	1.514.450
Gæld til realkreditinstitutter		9.998.946	10.370.935
Gæld til pengeinstitutter		1.329.418	1.405.990
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.328.364	11.776.925
Kortfristet del af langfristet gæld		557.770	646.758
Gæld til pengeinstitutter		0	278.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.850	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.587.855	16.083.521
Anden gæld		536.284	271.794
Deposita		188.500	0
Periodeafgrænsningsposter		187.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		17.073.759	17.307.635
Gældsforpligtelser		28.402.123	29.084.560
Passiver		38.789.180	36.760.131
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	80.000	3.582.038	3.662.038
Praksisændring		2.499.083	2.499.083
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	80.000	6.081.121	6.161.121
Forslag til resultatdisponering		2.055.894	2.055.894
Egenkapital 31. december 2024	80.000	8.137.015	8.217.015

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	632.454	630.460
Finansielle omkostninger i øvrigt	737.598	762.313
	1.370.052	1.392.773

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	655.592	775.535
Refusion af sambeskatning	-78.084	-70.131
	577.508	705.404

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	32.589.198
Tilgang	146.748
Kostpris 31. december 2024	32.735.946
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.303.151
Praksisændring	-2.303.151
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0
Praksisændring	900.802
Årets værdireguleringer	1.871.752
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	2.772.554
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	35.508.500

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene foretages på baggrund af regnskabsmæssige vurderinger baseret på markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,70 % pr. 31. december 2024, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 2.442 tkr., mens et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil øge værdien med 2.861 tkr.

Ejendommens areal udgør 3.937 m² og består udelukkende af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Støvring nær Aalborg.

I regnskabsåret har der været en tomgangsperiode på to måneder i den ene hal.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med seks måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 35.509 tkr., sammenlignet med 33.490 tkr. året før. Årets ændring i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 2.019 tkr., hvor depositum på ca. 189 tkr. er tillagt værdien pr. 31. december 2024.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	10.369.787	370.841	8.579.158	10.720.407
Gæld til pengeinstitutter	1.516.347	186.929	581.702	1.703.276
	11.886.134	557.770	9.160.860	12.423.683

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 3K INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på i alt 10.370 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 35.509 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit Bank A/S.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for de koncernforbundne selskaber 3K Invest ApS, Scanbond A/S og Bitum Nordic A/S' engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valgt at ændre regnskabspraksis, således at grunde og bygninger fremover skal behandles efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 38, hvorved der sker indregning og måling til dagsværdi. Ændring af anvendt regnskabspraksis har haft følgende effekt på sammenligningstallene for 2023:

Resultat før skat: 3.204 tkr.
Skat af årets resultat: -705 tkr.
Investeringsjendomme: 3.204 tkr.
Egenkapital: 2.499 tkr
Udskudt skat: 705 tkr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler, ejendomsskatter, rådgivning mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 3K Invest ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer, som udgør ejendom i udlandet, omfatter kostpris, reduceret med nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.