

3K Ejendomme ApS

Porsborgparken 5, 9530 Støvring

CVR-nr. 35 25 64 74

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023

Dirigent:

.....
Kent Krogh Kristensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 4. juli 2023
Direktion:

.....
Kent Krogh Kristensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 3K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik K. Andersen
statsaut. revisor
mne36193

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	3K Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Porsborgparken 5, 9530 Støvring
CVR-nr.	35 25 64 74
Stiftet	6. juni 2013
Hjemstedskommune	Rebild
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kent Krogh Kristensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.395.552 kr. mod et overskud på 789.132 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 3.660.326 kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Det realiserede resultat er positivt påvirket af 1.550 t.kr. vedrørende konvertering af gæld.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	1.553.668	1.657.941
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-288.140	-288.140
	Resultat før finansielle poster	1.265.528	1.369.801
	Finansielle indtægter	1.550.219	0
3	Finansielle omkostninger	-1.024.714	-358.006
	Resultat før skat	1.791.033	1.011.795
4	Skat af årets resultat	-395.481	-222.663
	Årets resultat	1.395.552	789.132
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.395.552	789.132
		1.395.552	789.132

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	16.361.563	16.649.703
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	13.995.464	9.819.158
		<u>30.357.027</u>	<u>26.468.861</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.357.027</u>	<u>26.468.861</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Aktiver bestemt for salg	3.200.000	3.200.000
		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	1.161.075
		<u>0</u>	<u>1.161.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>4.361.075</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>33.557.027</u></u>	<u><u>30.829.936</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.580.326	2.184.774
	Egenkapital i alt	3.660.326	2.264.774
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	738.915	680.818
	Hensatte forpligtelser i alt	738.915	680.818
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.721.760	6.852.169
	Gæld til banker	1.760.053	744.722
		12.481.813	7.596.891
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	457.169	1.005.618
	Gæld til banker	171.915	249.685
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	3.356.556
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.607.455	15.104.838
	Skyldig sambeskatningsbidrag	337.384	164.626
	Anden gæld	75.050	406.130
		16.675.973	20.287.453
	Gældsforpligtelser i alt	29.157.786	27.884.344
	PASSIVER I ALT	33.557.027	30.829.936

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	2.184.774	2.264.774
Overført via resultatdisponering	0	1.395.552	1.395.552
Egenkapital 31. december 2022	80.000	3.580.326	3.660.326

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter, som indregnes i den tilhørende periode, som lejen dækker over.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægt og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mm.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster for 2022 omfatter gevinst vedrørende konvertering af gæld til realkreditinstitutter. De særlige poster er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	2022	2021
Indtægter		
Kursgevinst ved låneomlægning	1.549.772	0
	<u>1.549.772</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	1.549.772	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>1.549.772</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	592.991	233.845
Andre finansielle omkostninger	431.723	124.161
	<u>1.024.714</u>	<u>358.006</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	337.384	164.626
Årets regulering af udskudt skat	58.097	58.037
	<u>395.481</u>	<u>222.663</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	18.353.050	9.819.158	28.172.208
Tilgang i årets løb	0	4.176.306	4.176.306
Kostpris 31. december 2022	<u>18.353.050</u>	<u>13.995.464</u>	<u>32.348.514</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.703.347	0	1.703.347
Årets afskrivninger	288.140	0	288.140
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.991.487</u>	<u>0</u>	<u>1.991.487</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>16.361.563</u>	<u>13.995.464</u>	<u>30.357.027</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>		

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.054 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 3K Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter. De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på i alt 11.122 t.kr. pr. 31. december 2022 er der tinglyst pant på i alt 11.167 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30.357 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.500 t.kr., 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kent Krogh Kristensen

Direktion

På vegne af: 3K Ejendomme ApS

Serienummer: 7762690d-5275-47cf-a559-878ac1d49362

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-04 10:36:52 UTC



Kent Krogh Kristensen

Dirigent

På vegne af: 3K Ejendomme ApS

Serienummer: 7762690d-5275-47cf-a559-878ac1d49362

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-04 10:36:52 UTC



Henrik Kjaer Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:42385013

IP: 78.153.xxx.xxx

2023-07-04 11:54:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>