

3K Ejendomme ApS

Porsborgparken 5, 9530 Støvring

CVR-nr. 35 25 64 74

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

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	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 28. juni 2024
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 2023 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 revisoreres 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 28. juni 2024
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 1.712 kr. mod et overskud på 1.395.552 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.662.038 kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredstillende.

Selskabet har modtaget lån fra de tilknyttede selskaber 3K invest ApS, Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S til brug for opførelse af ny ejendom til brug for koncernens driftsselskaber. 3K Ejendomme ApS har ikke på balancedagen optaget ekstern belåning i den nyopførte hal, der dermed er finansieret ved egen drift og lån fra tilknyttede selskaber, herunder 3K Invest ApS, Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S. 3K Ejendomme ApS' likviditetsberedskab er dermed påvirket af lån fra tilknyttede selskaber.

Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S' kreditfaciliteter er i overensstemmelse med oprindelig aftale med kreditinstitut reduceret i februar 2024. For uddybning heraf henvises til årsrapporterne for Scanbond A/S og Bitum Nordic A/S.

Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra ejere og tilknyttede selskaber på de ydede lån, hvor det bekræftes at disse ikke vil blive krævet tilbagebetalt førend der er passende likviditet hertil i selskabet.

Selskabets ledelse har i efteråret 2023 udarbejdet et budget for 2024, baseret på den realiserede drift i 2023 korrigeret for ledelsens forventninger til den fremtidige udvikling.

Selskabet har efter balancedagen realiseret en positiv drift der pr. 31. maj udviser en drift der er realiseret med et resultat før skat der er på niveau med det budgetterede.

Selskabets budgetterede likviditetsbehov for den resterende del af 2024 er indenfor de nuværende kreditfaciliteter, ligesom der forventes et positivt cashflow i den resterende del af 2024.

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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.705.960	1.553.668
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-311.664	-288.140
	Resultat før finansielle poster	1.394.296	1.265.528
	Finansielle indtægter	723	1.550.219
3	Finansielle omkostninger	-1.392.773	-1.024.714
	Resultat før skat	2.246	1.791.033
4	Skat af årets resultat	-534	-395.481
	Årets resultat	1.712	1.395.552
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.712	1.395.552
		1.712	1.395.552

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	30.286.047	16.361.563
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	13.995.464
		<u>30.286.047</u>	<u>30.357.027</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.286.047</u>	<u>30.357.027</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Aktiver bestemt for salg	3.200.000	3.200.000
		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	70.131	0
		<u>70.131</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.270.131</u>	<u>3.200.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>33.556.178</u></u>	<u><u>33.557.027</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.582.038	3.580.326
	Egenkapital i alt	<u>3.662.038</u>	<u>3.660.326</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	809.580	738.915
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>809.580</u>	<u>738.915</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.370.935	10.721.760
	Gæld til banker	1.405.989	1.760.053
		<u>11.776.924</u>	<u>12.481.813</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	646.759	457.169
	Gæld til banker	278.562	171.915
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.998	27.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.083.521	15.607.455
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	337.384
	Anden gæld	271.796	75.050
		<u>17.307.636</u>	<u>16.675.973</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.084.560</u>	<u>29.157.786</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>33.556.178</u></u>	<u><u>33.557.027</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Likviditets- og kapitalforhold
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.580.326	3.660.326
Overført via resultatdisponering	0	1.712	1.712
Egenkapital 31. december 2023	80.000	3.582.038	3.662.038

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for 2023 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 Likviditets- og kapitalforhold

Selskabet har modtaget lån fra de tilknyttede selskaber 3K Invest ApS, Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S til brug for opførelse af ny ejendom til brug for koncernens driftsselskaber. 3K Ejendomme ApS har ikke på balancedagen optaget ekstern belåning i den nyopførte hal, der dermed er finansieret ved egen drift og lån fra tilknyttede selskaber, herunder 3K Invest ApS, Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S. 3K Ejendomme ApS' likviditetsberedskab er dermed påvirket af lån fra tilknyttede selskaber.

Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S' kreditfaciliteter er i overensstemmelse med oprindelig aftale med kreditinstitut reduceret i februar 2024.

Selskabets ejer, 3K Invest ApS, har derfor realiseret sine investeringer i værdipapirer og tilført likviditet til inddækning af Bitum Nordic A/S og Scanbond A/S' likviditetsbehov. Selskabet har derudover modtaget tilbagetrædelseserklæring fra ejere og tilknyttede selskaber på de ydede lån, hvor det bekræftes at disse ikke vil blive krævet tilbagebetalt førend der er passende likviditet hertil i selskabet.

Selskabets ledelse har i efteråret 2023 udarbejdet et budget for 2024, baseret på den realiserede drift i 2023 korrigeret for ledelsens forventninger til den fremtidige udvikling.

Selskabet har efter balancedagen realiseret en positiv drift der pr. 31. maj udviser en drift der er realiseret med et resultat før skat der er på niveau med det budgetterede.

Selskabets budgetterede likviditetsbehov for den resterende del af 2024 er indenfor de nuværende kreditfaciliteter, ligesom der forventes et positivt cashflow i den resterende del af 2024.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	630.460	592.991
Andre finansielle omkostninger	762.313	431.723
	<u>1.392.773</u>	<u>1.024.714</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	337.384
Årets regulering af udskudt skat	70.665	58.097
Refusion i sambeskatning	-70.131	0
	<u>534</u>	<u>395.481</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2023	18.353.050	13.995.464	32.348.514
Tilgang i årets løb	240.684	0	240.684
Overførsel fra andre poster	13.995.464	-13.995.464	0
Kostpris 31. december 2023	32.589.198	0	32.589.198
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.991.487	0	1.991.487
Årets afskrivninger	311.664	0	311.664
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	2.303.151	0	2.303.151
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	30.286.047	0	30.286.047
Afskrives over	50 år		

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.664 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på i alt 10.720 t.kr. pr. 31. december 2023 er der tinglyst pant på i alt 11.167 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 30.286 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

2024-06-30 18:45:23 UTC



Kent Krogh Kristensen

Dirigent

På vegne af: 3K Ejendomme ApS

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-30 18:45:23 UTC



Henrik Kjær Andersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a535c2c-502c-4a40-98ef-3b316b60bd69

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-01 12:06:51 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**