



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K3 FINANS APS**

**VINKELVEJ 8, 2950 VEDBÆK**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2022

---

Brian Schou

**CVR-NR. 28 89 81 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-20

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K3 FINANS ApS Vinkelvej 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 28 89 81 26 Stiftet: 20. juli 2005 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Brian Bjerg Schou
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
	Handelsbanken Nytorv 2 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 11. april 2022

Direktion:

---

Brian Bjerg Schou

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i K3 FINANS ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for K3 FINANS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for 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 for 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 den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

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

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 11. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>17.615.931</b>	<b>12.385.681</b>	<b>-20.032</b>	<b>-32.899</b>
Personaleomkostninger.....	1	-784.036	-917.310	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-54.984	-32.287	0	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-181.289	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		224.675.235	31.418.989	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>241.452.146</b>	<b>42.673.784</b>	<b>-20.032</b>	<b>-32.899</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	132.460.673	18.294.224
Andre finansielle indtægter.....		-39.359	311	125.506	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.455.321	-3.030.570	-113.415	-24.433
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>238.957.466</b>	<b>39.643.525</b>	<b>132.452.732</b>	<b>18.236.892</b>
Skat af årets resultat.....	2	-53.122.003	-8.255.729	1.335	19.921
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>185.835.463</b>	<b>31.387.796</b>	<b>132.454.067</b>	<b>18.256.813</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	113.000	300.000	113.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		214.000	0	132.460.673	18.294.224
Overført resultat.....		131.734.504	18.143.813	-306.606	-150.411
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		53.586.959	13.130.983	0	0
<b>I ALT</b> .....		<b>185.835.463</b>	<b>31.387.796</b>	<b>132.454.067</b>	<b>18.256.813</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		55.756	95.896	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		50.585	65.429	0	0
Investeringsejendomme.....		494.985.185	238.483.182	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>495.091.526</b>	<b>238.644.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirk-somheder.....		0	0	197.396.560	79.383.183
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		30.860	30.860	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>30.860</b>	<b>30.860</b>	<b>197.396.560</b>	<b>79.383.183</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>495.122.386</b>	<b>238.675.367</b>	<b>197.396.560</b>	<b>79.383.183</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		135.728	96.418	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>135.728</b>	<b>96.418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		316.032	337.413	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	14.194.832	627.941
Udskudte skatteaktiver.....		0	0	0	3.673
Andre tilgodehavender.....		10.145.544	680.221	315.561	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.812.021	14.977
Periodeafgrænsningsposter.....		342.117	118.290	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.803.693</b>	<b>1.135.924</b>	<b>17.322.414</b>	<b>646.591</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>6.439.472</b>	<b>3.250.914</b>	<b>95.291</b>	<b>19.859</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>17.378.893</b>	<b>4.483.256</b>	<b>17.417.705</b>	<b>666.450</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>512.501.279</b>	<b>243.158.623</b>	<b>214.814.265</b>	<b>80.049.633</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	180.786.372	62.409.004
Overført resultat.....		195.907.389	63.958.885	15.326.580	1.549.881
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	113.000	300.000	113.000
Minoritetsinteresser.....		65.134.391	27.124.979	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>261.466.780</b>	<b>91.321.864</b>	<b>196.537.952</b>	<b>64.196.885</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		63.010.598	20.530.418	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....		127.766	143.916	0	0
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.446.025	1.804.913
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>63.138.364</b>	<b>20.674.334</b>	<b>1.446.025</b>	<b>1.804.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		58.180.554	63.012.003	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		10.161.038	18.652.892	0	0
Gæld til associerede virksomheder		28.348.102	0	0	0
Anden gæld.....		1.172.022	0	0	0
Deposita.....		2.022.500	4.083.553	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>5</b>	<b>99.884.216</b>	<b>85.748.448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.831.510	4.805.450	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		46.726.174	33.704.017	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.284.556	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.059.244	1.073.007	12.500	17.625
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	11.656.551	13.844.128
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.236.147	2.520.250	75.483	156.221
Selskabsskat.....		1.620.633	0	1.620.633	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	854.380	0
Anden gæld.....		5.253.655	3.238.249	2.610.741	29.861
Periodeafgrænsningsposter.....		0	73.004	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser ...</b>		<b>88.011.919</b>	<b>45.413.977</b>	<b>16.830.288</b>	<b>14.047.835</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>187.896.135</b>	<b>131.162.425</b>	<b>16.830.288</b>	<b>14.047.835</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>512.501.279</b>	<b>243.158.623</b>	<b>214.814.265</b>	<b>80.049.633</b>
Eventualposter mv.	6				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	63.958.885	113.000	27.124.979	91.321.864
Forslag til resultatdisponering.....		131.734.504	300.000	53.586.959	185.621.463
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....			-113.000		-113.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reg. af indre værdi.....		214.000			214.000
Andre reguleringer.....				-15.577.547	-15.577.547
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>195.907.389</b>	<b>300.000</b>	<b>65.134.391</b>	<b>261.466.780</b>

	<b>Moderselskabet</b>				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	62.409.004	1.549.881	113.000	64.196.885
Forslag til resultatdisponering.....		132.460.673	-306.606	300.000	132.454.067
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-113.000	-113.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reg. af indre værdi.....		-14.083.305	14.083.305		0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>180.786.372</b>	<b>15.326.580</b>	<b>300.000</b>	<b>196.537.952</b>

## NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	0	0	
Løn og gager.....	638.126	746.575	0	0	
Pensioner.....	0	5.454	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	852	6.032	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	145.058	159.249	0	0	
	<b>784.036</b>	<b>917.310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.956.306	856.820	-1.335	-14.977	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-490.846	0	-1.271	
Regulering af udskudt skat.....	51.165.697	7.889.755	0	-3.673	
	<b>53.122.003</b>	<b>8.255.729</b>	<b>-1.335</b>	<b>-19.921</b>	

## Materielle anlægsaktiver

3

	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	120.420	75.826	155.307.082
Tilgang.....	0	0	110.374.358
Afgang.....	0	0	-43.213.197
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>120.420</b>	<b>75.826</b>	<b>222.468.243</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	24.524	10.397	0
Årets afskrivninger .....	40.140	14.844	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>64.664</b>	<b>25.241</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	83.176.100
Årets værdireguleringer.....	0	0	226.800.192
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	-37.459.350
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272.516.942</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>55.756</b>	<b>50.585</b>	<b>494.985.185</b>

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

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

	<u>Koncernen</u>
	Erhvervs- udlejning, kontor og detail
Dagsværdi 31. december 2021.....	494.985.185
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	226.800.192

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

**Ejendom 1**

Selskabet ejer investeringsejendomme beliggende i Nordjylland og består af grunde og logistikejendomme under opførelse. Dagsværdiberegningen er foretaget ud for det forventede driftsafkast på det færdige projekt, herunder de usikkerheder projektet medfølger.

Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,15 %. Investeringsejendomme under opførelse er efter ledelsens vurdering optaget til en færdiggørelsesgrad på 60 %.

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

**Ejendom 2**

Selskabet ejer investeringsejendomme beliggende på Sydfyn i Faaborg og består af grunde, hvor der skal opføres butikker. Dagsværdien er baseret på byggeretter, som er vurderet ud fra forventet afkast og antal kvadratmeter på statusdagen.

**Ejendom 3**

Selskabet ejer investeringsejendomme beliggende i Ringsted og består af grunde og butiksejendomme under opførelse. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5 %. Investeringsejendommen er efter ledelsens vurdering optaget til en færdiggørelsesgrad svarende til 60 %.

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

**Ejendom 4**

Selskabet ejer en erhvervsvejendom i Storkøbenhavn. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6 %, og det årlige afkast udgør ca. 1.983 tkr.

**Ejendom 5**

Selskabet ejer en erhvervsvejendom i Nordsjælland, hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5 %, og det årlige afkast udgør ca. 6,38 mio. kr.

Selskabet har yderligere byggeretter på 7000 m<sup>2</sup>. på grunden optaget til dagsværdi på statusdagen.

**Ejendom 6**

Selskabet ejer en erhvervsvejendom i Nordsjælland hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5%, og det årlige afkast udgør ca. 1,72 mio. kr.

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver

4

	<u>Koncernen</u>
	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	30.860
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>30.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>30.860</b>
	<u>Moder-</u>
	<u>selskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2021.....	15.169.265
Tilgang.....	20.400
Afgang.....	-25.500
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>15.164.165</b>
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	64.213.918
Årets værdireguleringer.....	134.585.630
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver.....	-16.208.265
Andre reguleringer.....	-358.888
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>182.232.395</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>197.396.560</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Navn og hjemsted	Ejerandel
K3 Ejendomme ApS, Vedbæk.....	100 %
KIP 3 ApS, Vedbæk.....	100 %
Lacaci ApS, Vedbæk.....	100 %
Ischl ApS, Vedbæk.....	51 %
Bolivar ApS, Vedbæk.....	51 %
Matterhorn ApS, Vedbæk.....	51 %
Eiger ApS, Vedbæk.....	75 %
Breithorn ApS, Vedbæk.....	60 %

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser	Koncernen				Note
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	63.012.064	4.831.510	43.473.722	67.817.453	5
Gæld til pengeinstitutter.....	10.161.038	0	0	18.652.892	
Gæld til associerede virksomheder.....	28.348.102	0	0	0	
Anden gæld.....	1.172.022	0	4.083.553	0	
Deposita.....	2.022.500	0	0	4.083.553	
	<b>104.715.726</b>	<b>4.831.510</b>	<b>47.557.275</b>	<b>90.553.898</b>	

**Eventualposter mv.**  
**Eventualforpligtelser** 6  
 Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskaber til sikring af fremtidig drift.

**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 1.620.633 kr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 7  
 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.012 tkr., er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 494.985 tkr.

Koncernen har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 72.949 tkr., der giver pant i koncernens investeringsejendomme. Ejerpantebrevene på i alt 72.949 tkr. er deponeret til sikkerhed i bankgæld.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K3 FINANS ApS for 2021 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.

### 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 nyerhvervede, 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 anskaffelsværdien 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.

## 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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 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.

### Vareforbrug

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

### 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 fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 dattervirksomheder

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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.

## 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 aktiverens 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

### 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

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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