



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023

Brian Schou

CVR-NR. 28 89 81 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-25

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 Kalvebod Brygge 47 1780 København V
	Jyske Bank Nytorv 2 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 29. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre 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.

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 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022	2021	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
Resultatopgørelse				
Resultat af primær drift.....	113.003.136	241.452.146	42.673.784	38.852.051
Finansielle poster, netto.....	537.413	-2.494.680	-3.030.259	-1.123.189
Årets resultat.....	92.375.236	185.835.463	31.387.796	25.712.482
Balance				
Balancesum.....	625.725.774	512.501.279	243.158.623	201.613.786
Egenkapital.....	346.397.585	261.466.780	91.321.864	59.781.865
Pengestrømme				
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	103.400.007	110.374.358	14.396.154	18.070.372
Nøgletal				
Soliditetsgrad.....	39,9	38,3	26,4	29,7

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

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har efter årets udløb fortaget en investering i 24,5 % af selskabet Hyæne ApS hvis formål er at foretage investeringer uden for koncernens normale fokusområde på ejendomme.

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	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		13.783.819	17.615.931	-112.618	-20.032
Personaleomkostninger.....	1	-776.234	-784.036	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-55.639	-54.984	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.051.190	224.675.235	0	0
DRIFTSRESULTAT		113.003.136	241.452.146	-112.618	-20.032
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	60.844.470	132.460.673
Andre finansielle indtægter.....	2	4.487.329	0	286.805	125.506
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.949.916	-2.494.680	-261.554	-113.415
RESULTAT FØR SKAT		113.540.549	238.957.466	60.757.103	132.452.732
Skat af årets resultat.....	4	-21.165.313	-53.122.003	19.118	1.335
ÅRETS RESULTAT	5	92.375.236	185.835.463	60.776.221	132.454.067

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.001	55.756	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		35.701	50.585	0	0
Investeringsjendomme.....		565.658.226	494.985.185	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	565.773.928	495.091.526	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	250.672.003	197.396.560
Andre værdipapirer.....		1.000.000	0	1.000.000	0
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		30.860	30.860	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	1.030.860	30.860	251.672.003	197.396.560
ANLÆGSAKTIVER.....		566.804.788	495.122.386	251.672.003	197.396.560
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		8.389	135.728	0	0
Varebeholdninger.....		8.389	135.728	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		399.823	316.032	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	17.618.253	14.194.832
Andre tilgodehavender.....		19.773.205	10.145.544	113.072	315.561
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	11.011.955	2.812.021
Periodeafgrænsningsposter.....	8	47.240	342.117	0	0
Tilgodehavender.....		20.220.268	10.803.693	28.743.280	17.322.414
Likvide beholdninger.....		38.692.329	6.439.472	309.571	95.291
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		58.920.986	17.378.893	29.052.851	17.417.705
AKTIVER.....		625.725.774	512.501.279	280.724.854	214.814.265

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	233.980.842	180.786.372
Overført resultat.....		256.659.177	195.907.389	22.678.331	15.326.580
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		230.000	300.000	230.000	300.000
Minoritetsinteresser.....		89.383.408	65.134.391	0	0
EGENKAPITAL.....		346.397.585	261.466.780	257.014.173	196.537.952
Hensættelse til udskudt skat.....	9	69.844.437	63.010.598	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....		0	127.766	0	0
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.526.998	1.446.025
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		69.844.437	63.138.364	1.526.998	1.446.025
Gæld til realkreditinstitutter.....		146.847.223	58.180.554	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	10.161.038	0	0
Anden gæld.....		1.284.493	29.520.124	0	0
Deposita.....		2.022.500	2.022.500	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	10	150.154.216	99.884.216	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.107.250	4.831.510	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		20.033.556	46.726.174	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		130.883	1.284.556	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.279.323	26.059.244	50.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	11.080.347	11.656.551
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.797.524	2.236.147	60.495	75.483
Selskabsskat.....		10.441.860	1.620.633	10.441.860	1.620.633
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	550.977	854.380
Anden gæld.....		3.432.688	5.253.655	4	2.610.741
Periodeafgrænsningsposter.....	11	106.452	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		59.329.536	88.011.919	22.183.683	16.830.288
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		209.483.752	187.896.135	22.183.683	16.830.288
PASSIVER.....		625.725.774	512.501.279	280.724.854	214.814.265
Eventualposter mv.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Nærtstående parter	14				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	195.907.389	300.000	65.134.391	261.466.780
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.		60.546.219	230.000	31.599.017	92.375.236
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....			-300.000		-300.000
Overførsler					
Andre reguleringer.....		205.569		-7.350.000	-7.144.431
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	256.659.177	230.000	89.383.408	346.397.585
	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	180.786.372	15.326.580	300.000	196.537.952
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.		60.844.470	-298.249	230.000	60.776.221
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-300.000	-300.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-7.650.000	7.650.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	233.980.842	22.678.331	230.000	257.014.173

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat.....	92.375.236	185.835.463
Årets afskrivninger tilbageført.....	55.639	54.984
Skat af årets resultat tilbageført.....	21.165.313	53.122.003
Øvrige reguleringer.....	-143.542.712	-245.726.382
Betalt selskabsskat.....	0	0
Ændring i varebeholdninger.....	127.339	-39.310
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-9.416.576	-9.667.769
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	-127.766	-16.150
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-15.086.730	27.929.092
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-54.450.257	11.491.931
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-103.400.007	-110.374.358
Salg af materielle anlægsaktiver.....	163.550.000	75.000.000
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-1.000.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	59.149.993	-35.374.358
Afdrag på lån / Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	82.781.371	-13.297.243
Ændring i driftskredit.....	-26.692.617	13.022.157
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-300.000	-113.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	-28.235.633	27.459.071
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	27.553.121	27.070.985
ÆNDRING I LIKVIDER.....	32.252.857	3.188.558
Likvider 1. januar.....	6.439.472	3.250.914
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	38.692.329	6.439.472
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	38.692.329	6.439.472
LIKVIDER.....	38.692.329	6.439.472

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	3	1	1	
Løn og gager.....	451.621	638.126	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	2.350	852	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	322.263	145.058	0	0	
	776.234	784.036	0	0	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	286.805	86.829	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.487.329	0	0	38.677	
	4.487.329	0	286.805	125.506	
Andre finansielle omkostninger					3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	237.397	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt....	3.949.916	2.494.680	24.157	113.415	
	3.949.916	2.494.680	261.554	113.415	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.882.451	1.956.306	-19.118	-1.335	
Regulering af udskudt skat.....	6.282.862	51.165.697	0	0	
	21.165.313	53.122.003	-19.118	-1.335	
Forslag til resultatdisponering					5
Foreslået udbytte for regnskabsåret.	230.000	300.000	230.000	300.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	214.000	60.844.470	132.460.673	
Overført resultat.....	60.546.219	131.734.504	-298.249	-306.606	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	31.599.017	53.586.959	0	0	
	92.375.236	185.835.463	60.776.221	132.454.067	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	120.420	75.826	222.673.807
Tilgang.....	65.000	0	103.335.007
Afgang.....	0	0	-55.396.315
Kostpris 31. december 2022.....	185.420	75.826	270.612.499
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	64.664	25.241	0
Årets afskrivninger	40.755	14.884	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	105.419	40.125	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.	0	0	272.516.942
Årets værdireguleringer.....	0	0	55.236.450
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	-32.707.665
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	0	295.045.727
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	80.001	35.701	565.658.226

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

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

	<u>Koncernen</u>
	Erhvervs- udlejning, kontor og detail
Dagsværdi 31. december 2022.....	565.658.226
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	55.292.450

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

Ejendom 1

Er beliggende i Nordjylland og består af grunde og en beboelsesejendom. Beboelsesejendommen udgør en værdi på 1.000 tkr. svarende til kostprisen, som ledelsen vurderer at være dagsværdien. Endvidere består ejendommen af yderligere væsentlige byggeretter på grunden optaget til dagsværdi på statusdagen.

Ejendom 2

Er beliggende på Sydfyn i Faaborg og består af grunde og bygninger, hvor der er opført butikker. Dagsværdien vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen er foretaget ud for det forventede driftsafkast på det færdige projekt, herunder de usikkerheder projektet medfølger. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6 %. Butikker under opførelse er efter ledelsens vurdering optaget til en færdiggørelsesgrad på hhv. 75 % og 80 %.

Ejendom 3

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 %. Består endvidere af yderligere væsentlige byggeretter på grunden optaget til dagsværdi på statusdagen.

Ejendom 4

Er en erhvervsejendom i Storkøbenhavn, hvorpå der er opført tre butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6 %, og det årlige afkast udgør ca. 1.986 tkr.

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. 6.830 tkr. Selskabet har yderligere byggeretter på 7.000 m². på grunden, disse er optaget til den af ledelsen skønnet dagsværdi baseret på en kvadratmeter pris.

Ejendom 6

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. 1.779 t.kr.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Koncernen	
	Andre værdipapirer	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	0	30.860
Tilgang.....	1.000.000	0
Kostpris 31. december 2022.....	1.000.000	30.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.000.000	30.860

Tilgangen på andre værdipapirer vedrører investering i Selskabet af 26. februar 2018 ApS.

	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2022.....	15.164.165	0
Tilgang.....	0	1.000.000
Kostpris 31. december 2022.....	15.164.165	1.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	182.232.395	0
Udloddet resultat.....	-7.650.000	0
Årets værdireguleringer.....	60.844.470	0
Andre reguleringer.....	80.973	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	235.507.838	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	250.672.003	1.000.000

Kapitalandele i dattervirksomheder

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 %

Periodeafgrænsningsposter

8

Posten består af forudbetalte omkostninger.

NOTER

					Note
Hensættelse til udskudt skat					9
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.					
Udskudt skat 1. januar.....	63.010.598	20.530.418	0	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	6.282.862	51.165.697	0	0	
Øvrige reguleringer.....	550.977	-8.685.517	0	0	
Udskudt skat 31. december.....	69.844.437	63.010.598	0	0	
Langfristede gældsforpligtelser					10
	Koncernen				
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	155.954.473	9.107.250	109.065.000	63.012.064	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	10.161.038	
Anden gæld.....	1.284.493	0	882.303	29.520.124	
Deposita.....	2.022.500	0	2.022.500	2.022.500	
	159.261.466	9.107.250	111.969.803	104.715.726	
Periodeafgrænsningsposter					11
Beløbet vedrører forudbetalt husleje fra lejler.					
Eventualposter mv.					12
Eventualforpligtelser					
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 10.441.860 kr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 156.954 tkr., er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 565.658 tkr.					
Koncernen har derudover udstedt ejerpantebreve der giver pant i koncernens investerings-ejendomme. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed i bankgæld.					

NOTER**Note****Nærtstående parter**

14

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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 salgspris.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.