

# 3K Ejendomme ApS

Skivervej 115, 9310 Vodskov

CVR-nr. 35 25 64 74

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/5 2018

Dirigent:



Charlotte Kristensen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 31. maj 2018  
Direktion:

Kent Kristensen

## 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 2017 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 FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 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 31. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18550

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	3K Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Skivervej 115, 9310 Vodskov
CVR-nr.	35 25 64 74
Stiftet	6. juni 2013
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kent Kristensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Prinsensgade 15, 9000 Aalborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er opførelse og udlejning af erhvervsejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 1.384.380 kr. mod et underskud på 449.107 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på 1.850.961 kr.

Selskabets resultat er i året påvirket betydeligt af foretagens nedskrivning på anlægsaktiver bestemt for salg på samlet 1.388 tkr. Egenkapitalen realiseres med -1.851 tkr..Selskabets kapital er derfor tabt . Der er efter statusdagen og inden godkendelse af regnskabet, modtaget skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet til dækning af underskud på samlet 1.950 t.kr. Selskabets egenkapital er dermed retableret.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets drift vil være positiv i det kommende år som følge af, at der i indeværende regnskabsår er indgået ny lejekontrakt med en forbedret indtjening til følge. Som følge af det modtagne tilskud vil selskabets renteomkostninger være lavere for det kommende år, hvilket ligeledes styrker ledelsens forventning om en positiv drift.

Modervirksomheden har tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed til gennemførelse af den planlagte drift i henhold til budgettet for 2018, hvis der mod forventning skulle blive behov herfor. Derudover har modervirksomheden afgivet støtteerklæring der sikrer, at eksisterende mellemregning ikke bliver krævet indfriet, før selskabet har likviditet hertil.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen, at selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til gennemførelsen af planlagte aktiviteter og drift i 2018, og regnskabet er derved aflagt under forudsætning om going concern.

#### Begivenheder efter balancedagen

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

kr.	2017	2016
Bruttofortjeneste	1.032.204	359.814
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-286.959	-264.159
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-1.388.286	0
Resultat før finansielle poster	-643.041	95.655
Finansielle omkostninger	-740.276	-672.789
Resultat før skat	-1.383.317	-577.134
Skat af årets resultat	-1.063	128.027
Årets resultat	-1.384.380	-449.107
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.384.380	-449.107
	-1.384.380	-449.107

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	17.736.332	17.819.180
		<u>17.736.332</u>	<u>17.819.180</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.736.332</u>	<u>17.819.180</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Aktiver bestemt for salg	3.700.000	5.088.286
		<u>3.700.000</u>	<u>5.088.286</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat, sambeskatningsbidrag	101.694	101.694
		<u>101.694</u>	<u>101.694</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.801.694</u>	<u>5.189.980</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.538.026</u>	<u>23.009.160</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-1.930.961	-546.581
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.850.961</u>	<u>-466.581</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	186.429	185.366
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>186.429</u>	<u>185.366</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.214.482	5.591.698
	Gæld til banker	2.447.588	2.546.696
		<u>7.662.070</u>	<u>8.138.394</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	560.000	420.000
	Gæld til banker	2.743.492	2.896.140
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.925.540
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.120.767	9.879.400
	Anden gæld	116.229	30.901
		<u>15.540.488</u>	<u>15.151.981</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.202.558</u>	<u>23.290.375</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.538.026</u>	<u>23.009.160</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Særlige poster
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-546.581	-466.581
Overført via resultatdisponering	0	-1.384.380	-1.384.380
Egenkapital 31. december 2017	80.000	-1.930.961	-1.850.961

Selskabet har i året foretaget nedskrivning på anlægsaktiver bestemt for salg, omfattende ejendom i udlandet. Selskabets egenkapital er som følge heraf negativ med 1.851 tkr.

Der er efter statusdagen og inden godkendelse af regnskabet, modtaget skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet til dækning af underskud på samlet 1.950 tkr. Selskabets egenkapital er dermed reetableret.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for 2017 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

#### Huslejeindtægt

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Finansielle 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 dattervirksomheder. 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 administrationsselskabet.

##### 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.

##### Varebeholdninger

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

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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets kapital er tabt . Der er efter statusdagen og inden godkendelse af regnskabet, modtaget skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet til dækning af underskud på samlet 2.650 t.kr. Selskabets egenkapital er dermed retableret.

Selskabet ledelse forventer, at selskabets drift vil være positiv i det kommende år som følge af, at der i indeværende regnskabsår er indgået ny lejekontrakt med en forbedret indtjening til følge. Som følge af det modtagne tilskud, vil selskabets renteomkostninger være lavere for det kommende år, hvilket ligeledes styrker ledelsens forventning om en positiv drift.

Modervirksomheden har tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed til gennemførelse af den planlagte drift i henhold til budgettet for 2018, hvis der mod forventning skulle blive behov herfor. Derudover har modervirksomheden afgivet støtteerklæring, der sikrer, at eksisterende mellemregning ikke blive krævet indfriet, før selskabet har likviditet hertil.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen, at selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til gennemførelsen af planlagte aktiviteter og drift i 2018, og regnskabet er derved aflagt under forudsætning om going concern.

#### 3 Særlige poster

Selskabet har i året foretaget nedskrivninger af anlægsaktiver bestemt for salg med samlet 2.088 t.kr. Nedskrivningen er indregnet som en omkostning i resultatopgørelsen, og har påvirket årets resultat negativt.

kr.	2017	2016
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	336.517	341.137
Andre finansielle omkostninger	403.759	331.652
	<u>740.276</u>	<u>672.789</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	18.083.339
Tilgang i årets løb	204.111
Kostpris 31. december 2017	18.287.450
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	264.159
Årets afskrivninger	286.959
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	551.118
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	17.736.332
Heraf indregnede renter	1.519.233
Afskrives over	50 år

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 6.400 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 administrationselskab 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 administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Andre økonomiske forpligtelser

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet sikkerhed i materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 17.736 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på nom. 3.500 t.kr. med sikkerhed i materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 17.736 t.kr.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabers engagement med pengeinstitut.