

# 3K Ejendomme ApS

Skivervej 115, 9310 Vodskov

CVR-nr. 35 25 64 74



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21/5 2016

Som dirigent:

  
Charlotte Kristensen

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 3K Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 31. maj 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 jer 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen  
statsaut. revisor

## 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, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Prinsensgade 15, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er opførelse og udlejning af erhvervsejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -60.248 kr. mod -21.305 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -17.474 kr.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på -60.248 kr. mod -21.305 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på -17.474 kr.

Selskabets kapital er tabt i regnskabsåret 2015. Ledelsen vurderer, at genetablering af kapitalen vil ske gennem egen drift i de kommende år, da ejendom under opførelse forventes udlejet i 2016.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Bruttotab	-89.262	-42.339
	Resultat før skat	-89.262	-42.339
	Skat af årets resultat	<u>29.014</u>	<u>21.034</u>
	Årets resultat	<u>-60.248</u>	<u>-21.305</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-60.248</u>	<u>-21.305</u>
		<u>-60.248</u>	<u>-21.305</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	16.480.696	11.489.674
		<u>16.480.696</u>	<u>11.489.674</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.480.696</u>	<u>11.489.674</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	5.088.286	4.522.391
		<u>5.088.286</u>	<u>4.522.391</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	146.893	114.854
	Andre tilgodehavender	151.679	629.810
		<u>298.572</u>	<u>744.664</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.386.858</u>	<u>5.267.055</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.867.554</u>	<u>16.756.729</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-97.474	-37.226
		<u>-17.474</u>	<u>42.774</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-17.474</u>	<u>42.774</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	211.699	93.820
		<u>211.699</u>	<u>93.820</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>211.699</u>	<u>93.820</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.000.231	5.000.231
	Gæld til banker	2.781.476	0
		<u>7.781.707</u>	<u>5.000.231</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	323.397
	Gæld til banker	2.459.745	2.056.433
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	651.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.411.877	8.568.824
	Anden gæld	20.000	20.000
		<u>13.891.622</u>	<u>11.619.904</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.673.329</u>	<u>16.620.135</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.867.554</u>	<u>16.756.729</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	-37.226	42.774
Årets resultat	0	-60.248	-60.248
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>-97.474</u>	<u>-17.474</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 anlægsaktiver rentekomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer, som udgør ejendom i udlandet, omfatter kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

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 effekt 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. 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 i regnskabsåret 2015. Ledelsen vurderer, at genetablering af kapitalen vil ske gennem egen drift i de kommende år, da ejendom under opførelse forventes udlejet i 2016.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2015	11.489.674
Tilgang i årets løb	4.991.022
Kostpris 31. december 2015	16.480.696
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	16.480.696
Heraf indregnede renter	1.294.970

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.260 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet sikkerhed i materielle anlægsaktiver under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på 16.481 t.kr. pr. 31. december 2015.

#### 6 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.