

3K Ejendomme ApS

Skivervej 115, 9310 Vodskov

CVR-nr. 35 25 64 74



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5 2017

Som dirigent:



Charlotte Kristensen



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 3K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2017
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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2017
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 erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 449.107 kr. mod 60.248 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 466.581 kr.

Selskabets kapital er tabt i regnskabsåret 2016. Ledelsen vurderer, at genetablering af kapitalen vil ske gennem egen drift i de kommende år, da ejendommen er udlejet fra 2016.

Der er tilført lånekapital fra især modervirksomheden men også fra tilknyttede virksomheder. Modervirksomheden har tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed til gennemførelse af den planlagte drift i henhold til budgettet for 2017, herunder vil 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 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2016	2015
Bruttofortjeneste/bruttotab	359.814	-89.262
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-264.159	0
Resultat før finansielle poster	95.655	-89.262
Finansielle omkostninger	-672.789	0
Resultat før skat	-577.134	-89.262
Skat af årets resultat	128.027	29.014
Årets resultat	-449.107	-60.248
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-449.107	-60.248
	<u>-449.107</u>	<u>-60.248</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	17.819.180	0
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	16.480.696
		<u>17.819.180</u>	<u>16.480.696</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.819.180</u>	<u>16.480.696</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	5.088.286	5.088.286
		<u>5.088.286</u>	<u>5.088.286</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat, sambeskatningsbidrag	101.694	146.893
	Andre tilgodehavender	0	151.679
		<u>101.694</u>	<u>298.572</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.189.980</u>	<u>5.386.858</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>23.009.160</u></u>	<u><u>21.867.554</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-546.581	-97.474
	Egenkapital i alt	<u>-466.581</u>	<u>-17.474</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	185.366	211.699
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>185.366</u>	<u>211.699</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.591.698	5.000.231
	Gæld til banker	2.546.696	2.459.745
		<u>8.138.394</u>	<u>7.459.976</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	420.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.896.140	2.781.476
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.925.540	0
	Anden gæld	9.879.400	11.411.877
		<u>30.901</u>	<u>20.000</u>
		<u>15.151.981</u>	<u>14.213.353</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.290.375</u>	<u>21.673.329</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>23.009.160</u></u>	<u><u>21.867.554</u></u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-97.474	-17.474
Overført, jf. resultatdisponering	0	-449.107	-449.107
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>-546.581</u>	<u>-466.581</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3K Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

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/bruttotab

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/bruttotab.

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 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.

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 kontor-ejendomme 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.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets kapital er tabt i regnskabsåret 2016. Ledelsen vurderer, at genetablering af kapitalen vil ske gennem egen drift i de kommende år, da ejendommen er udlejet fra 2016.

Der er tilført lånekapital fra især modervirksomhed men også fra tilknyttede virksomheder. Modervirksomheden har tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed til gennemførelse af den planlagte drift i henhold til budgettet for 2017, herunder vil 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 2017.

kr.	2016	2015
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	341.137	0
Andre finansielle omkostninger	331.652	0
	<u>672.789</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	0	16.480.696	16.480.696
Tilgang i årets løb	1.602.643	0	1.602.643
Overførsel fra andre poster	16.480.696	-16.480.696	0
Kostpris 31. december 2016	18.083.339	0	18.083.339
Årets afskrivninger	264.159	0	264.159
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	264.159	0	264.159
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	17.819.180	0	17.819.180
Heraf indregnede renter	1.519.233	0	
Afskrives over	50 år		

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.450 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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.

Andre økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for betalings- og arbejdsgarantier er der stillet bankgaranti for i alt 1.390 t.kr. pr. 31. december 2016.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet sikkerhed i materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på 17.820 t.kr. pr. 31. december 2016.

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 17.820 t.kr. pr. 31. december 2016.