

**3KO Ejendomsudvikling A/S  
Erhvervsbyvej 11  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 37 45 37 49**

---

**Årsrapport for 2018/19**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019	12
Balance pr. 31. marts 2019	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for 3KO Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

### Direktion

Klaus Rønslev  
direktør

### Bestyrelse

Kristen Vangsø Laursen  
formand

Klaus Rønslev

Morten Ensted Stisen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i 3KO Ejendomsudvikling A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for 3KO Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 vor 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.
- 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 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	3KO Ejendomsudvikling A/S Erhvervsbyvej 11 8700 Horsens  CVR-nr.: 37 45 37 49  Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019  Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Kristen Vangsø Laursen, formand Klaus Rønsløv Morten Ensted Stisen
<b>Direktion</b>	Klaus Rønsløv, direktør
<b>Revision</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed, projektudvikling, leasing og udlejningsvirksomhed, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.236.799, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.699.042.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3KO Ejendomsudvikling A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for 3KO Ejendomsudvikling A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.958</b>	<b>-86.987</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.958</b>	<b>-86.987</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.362.985	2.039.963
Finansielle indtægter		8	397
Finansielle omkostninger	1	<u>-151.826</u>	<u>-148.555</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.201.209</b>	<b>1.804.818</b>
Skat af årets resultat		<u>35.590</u>	<u>51.732</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.236.799</u></b>	<b><u>1.856.550</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.362.985	2.039.963
Overført resultat		<u>-126.186</u>	<u>-183.413</u>
		<b><u>1.236.799</u></b>	<b><u>1.856.550</u></b>

**Balance pr. 31. marts 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	9.214.721	7.851.736
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.214.721</b>	<b>7.851.736</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.214.721</b>	<b>7.851.736</b>
Udskudt skatteaktiv		64.368	51.732
Periodeafgrænsningsposter		532	400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.900</b>	<b>52.132</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>916.659</b>	<b>396.193</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>981.559</b>	<b>448.325</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.196.280</b>	<b>8.300.061</b>

## Balance pr. 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		5.470	5.470
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.564.722	2.201.737
Overført resultat		-371.150	-244.964
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.699.042</u></b>	<b><u>2.462.243</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.408.087	5.832.759
Selskabsskat		84.000	0
Anden gæld		5.151	5.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.497.238</u></b>	<b><u>5.837.818</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.497.238</u></b>	<b><u>5.837.818</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.196.280</u></b>	<b><u>8.300.061</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2018/19 <small>kr.</small>	2017/18 <small>kr.</small>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	150.328	147.915
Andre finansielle omkostninger	1.498	640
	<b>151.826</b>	<b>148.555</b>

	2018/19 <small>kr.</small>	2017/18 <small>kr.</small>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. april 2018	5.650.000	5.600.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. marts 2019	5.650.000	5.650.000
Værdireguleringer 1. april 2018	2.201.736	161.773
Årets resultat	1.362.985	2.039.963
Værdireguleringer 31. marts 2019	3.564.721	2.201.736
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019</b>	<b>9.214.721</b>	<b>7.851.736</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2018	500.000	5.470	2.201.737	-244.964	2.462.243
Årets resultat	0	0	1.362.985	-126.186	1.236.799
<b>Egenkapital 31. marts 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>5.470</b>	<b>3.564.722</b>	<b>-371.150</b>	<b>3.699.042</b>

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Klaus Rønslev

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-422485382957  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 13:26:34  
Underskrevet med NemID

## Klaus Rønslev

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-422485382957  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 13:26:34  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangso Laursen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 19:40:38  
Underskrevet med NemID

## Morten Ensted Stisen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-982741172706  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 07:34:08  
Underskrevet med NemID

## Poul Erik Brodersen

Som Revisor 1 NEM ID  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 1282806885184  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 07:24:30  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangso Laursen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 20:24:50  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e10e82aduppZ23166657