

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Tre Konger Ejendomme Aps**

**c/o Søren Kaasgaard Kristensen, Søndergårdsvej 4, Lund, 8960 Randers**

**CVR-nr. 40 06 66 40**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024.

---

Søren Kaasgaard Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tre Konger Ejendomme Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 23. april 2024

### **Direktion**

Søren Kaasgaard Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Tre Konger Ejendomme Aps**

Vi har udført review af årsregnskabet for Tre Konger Ejendomme Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 23. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jonas Bødker-Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Tre Konger Ejendomme Aps c/o Søren Kaasgaard Kristensen Søndergårdsvej 4, Lund 8960 Randers
	CVR-nr.: 40 06 66 40
	Stiftet: 4. december 2018
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Søren Kaasgaard Kristensen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Dattervirksomhed</b>	Wollesvej ApS, Randers

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudvikling via datterselskab samt investering i og drift af udlejningsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -23 t.kr. mod -58 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -75 t.kr. mod 164 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-22.979</b>	<b>-57.945</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	224.425
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-22.979</b>	<b>166.480</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.167	10.398
Andre finansielle indtægter	0	153.871
Øvrige finansielle omkostninger	-110.034	-61.033
<b>Resultat før skat</b>	<b>-90.846</b>	<b>269.716</b>
Skat af årets resultat	16.302	-105.644
<b>Årets resultat</b>	<b>-74.544</b>	<b>164.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	164.072
Disponeret fra overført resultat	-74.544	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-74.544</b>	<b>164.072</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	1.414.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.414.500</u>	<u>0</u>
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.109.599	1.109.599
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.109.599</u>	<u>1.109.599</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.524.099</u></b>	<b><u>1.109.599</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.922.876	974.036
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	52.250	58.652
Andre tilgodehavender	0	2.704
Periodeafgrænsningsposter	36.357	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.011.483</u>	<u>1.035.392</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>15.872</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.011.483</u></b>	<b><u>1.051.264</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.535.582</u></b>	<b><u>2.160.863</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	314.683	389.227
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>914.683</b>	<b>989.227</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.139.219	700.340
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.139.219	700.340
3 Kortfristet del af langfristet gæld	134.181	0
Gæld til pengeinstitutter	698.898	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	605.125	300.000
Selskabsskat	29.926	164.296
Anden gæld	6.550	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.481.680	471.296
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.620.899</b>	<b>1.171.636</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.535.582</b>	<b>2.160.863</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	225.155	825.155
Årets overførte overskud eller underskud	0	164.072	164.072
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	389.227	989.227
Årets overførte overskud eller underskud	0	-74.544	-74.544
	<b>600.000</b>	<b>314.683</b>	<b>914.683</b>

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	0	3.291.320
Tilgang i årets løb	1.414.500	0
Afgang i årets løb	0	-3.291.320
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.414.500</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	0	208.680
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	350.000
Tilbageførsel af dagsværdiregulering vedrørende solgt ejendom	0	-558.680
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.414.500</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 grund, der er erhvervet med opførelse af beboelsesejendomme for øje. Den foreløbige værdiansættelse beror således på kostpriser, der efter ledelsens vurdering er udtryk for dagsværdi af grunden, da der ikke er indikationer på værdiforringelse siden erhvervelsen i regnskabsåret.

### 2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2023	1.109.599	1.109.599
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.109.599</b>	<b>1.109.599</b>

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wollesvej ApS, Randers	100 %	1.683.916	60.506
		<b>1.683.916</b>	<b>60.506</b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>		<u>31/12 2022</u>	
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2023</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2023</b>	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.273.400</u>	<u>134.181</u>	<u>2.139.219</u>	<u>1.118.187</u>
	<b>2.273.400</b>	<b>134.181</b>	<b>2.139.219</b>	<b>1.118.187</b>

### 4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Selskabsdeltagerne vil ikke kræve deres tilgodehavender indfriet før end der er likviditet hertil.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabets og dets datterselskabs engagement med pengeinstitut, 1.704 t.kr., har selskabet givet pant i kapitalandele i Wollesvej ApS, nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.109 t.kr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings-</u></b>
	<b><u>ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>1.414.500</u>

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tre Konger Ejendomme Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Tre Konger Ejendomme Aps hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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