

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

3N Ejendomme ApS
Spangsbjerg Kirkevej 3
6700 Esbjerg
ÅRSRAPPORT
2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/7 2022

Jørgen Nielsen
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 42 52 38 79

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for 3N Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25/7 2022

Direktion

Jørgen Nielsen

Bestyrelse

Jens Christian Nielsen
Formand

Torben Nielsen

Jørgen Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 3N Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3N Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus, den 25/7 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne44113

Selskabsoplysninger

Selskabet	3N Ejendomme ApS Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 42 52 38 79 Stiftet: 1. januar 2021 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Christian Nielsen, formand Torben Nielsen Jørgen Nielsen
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning og eje af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet er stiftet ved skattefri virksomhedsomdannelse med virkning fra 1/1 2021, hvorfor regnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -204.425, der anses for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for 3N Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021
BRUTTORESULTAT	97.498
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	97.498
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000
DRIFTSRESULTAT	-2.502
Andre finansielle indtægter	31.742
Andre finansielle omkostninger	-291.324
RESULTAT FØR SKAT	-262.084
Skat af årets resultat	57.659
ÅRETS RESULTAT	-204.425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	-204.425
DISPONERET I ALT	-204.425

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021
1 Investeringsejendomme	12.895.000
Materielle anlægsaktiver	12.895.000
ANLÆGSAKTIVER	12.895.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	183.026
Selskabsskat	30.000
Andre tilgodehavender	798.296
Periodeafgrænsningsposter	16.491
Tilgodehavender	1.027.813
Likvide beholdninger	47.652
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.075.465
AKTIVER	13.970.465

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021
Virksomhedskapital	90.000
Overført resultat	2.401.321
EGENKAPITAL	2.491.321
Hensættelse til udskudt skat	738.681
HENSATTE FORPLIGTELSER	738.681
Prioritetsgæld	9.701.402
Deposita	356.356
2 Langfristede gældsforpligtelser	10.057.758
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.352
Anden gæld	166.763
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	292.590
Kortfristede gældsforpligtelser	682.705
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.740.463
PASSIVER	13.970.465

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2021
Virksomhedskapital primo	90.000
Virksomhedskapital ultimo	90.000
Overkurs ved emission primo	2.605.746
Overført til frie reserver	-2.605.746
Overkurs ved emission ultimo	0
Årets resultat	-204.425
Overført fra overkurs ved emission	2.605.746
Overført resultat ultimo	2.401.321
EGENKAPITAL	2.491.321

Noter

	Investering- sejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	12.895.000
Årets tilgang	100.000
Afgang	0
Kostpris 31. december 2021	12.995.000
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-100.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	12.895.000

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31/12 2021 er fastlagt af selskabets ledelse under hensyntagen til mægler vurdering pr. 30/6 2021 i forbindelse med omdannelse af selskabet. Ved mægler vurderingen er der bl.a. anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 790 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6-8%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og med en udlejningsprocent på 100%. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Esbjerg og Bramming og anvendes primært til beboelse med arealer på 1.232 m² og 204 m².

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 790 tkr. / 6,13 % = 12.895 tkr.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,25% vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 12.390 tkr. og 13.445 tkr.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9.871.402	170.000	9.303.000
Deposita	356.356	0	0
	10.227.758	170.000	9.303.000

Noter

2021

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Jyllandsgade 100, Esbjerg	12.000.000
Vejrup Storegade 14, Bramming	895.000

12.895.000

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme	100.000
-----------------------	---------

100.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der pr. 31/12 2021 udgør tkr. 10.173, er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 12.895.

Ejerpantebrev i ejendom, tkr. 1.700, er stillet til sikkerhed for gæld til bank, der pr. 31/12 2021 udgør tkr. 0.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Nielsen

Direktør

På vegne af: 3N Ejendomme ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-26 06:28:37 UTC



Jørgen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 3N Ejendomme ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-26 06:28:37 UTC



Jens Christian Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 3N Ejendomme ApS

Serienummer: 074bdcc4-aa23-42da-9d1c-3b134a874ff6

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-07-28 08:46:02 UTC



Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 3N Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-248507765187

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-08-02 15:59:35 UTC



Peter Kjeldsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: PID:9208-2002-2-686181471096

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-08-02 16:20:25 UTC



Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af: 3N Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-08-03 10:46:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: LDSXT-CJHPA-1QHWX-DT45Z-YVCQV-614E3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>