

3N Ejendomme ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 42523879

Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-07-2024

Jørgen Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for 3N Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02-07-2024

Direktion

Jørgen Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Jens Christian Nielsen
Formand

Jørgen Nielsen
Medlem

Torben Nielsen
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 3N Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3N Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Esbjerg N, den 02-07-2024

Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 44387263

Jesper Præst
Statsautoriseret revisor
mne35537

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	3N Ejendomme ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	42523879
Stiftelsesdato	30-06-2021
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Jens Christian Nielsen Jørgen Nielsen , Direktør Torben Nielsen
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
Telefon	71 96 96 72
E-mail	info@dekorevision.dk
Hjemmeside	www.dekorevision.dk
CVR-nr.	44387263

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, istandsætte og udleje ejendomme og dertilhørende virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 890.923, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 15.898.679, og en egenkapital på kr. 3.635.147.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		141.234	434.579
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.377.500	155.000
Driftsresultat		1.518.734	589.579
Andre finansielle indtægter	2	45.184	16.868
Andre finansielle omkostninger		-266.987	-267.582
Resultat før skat		1.296.931	338.865
Skat af årets resultat		-406.008	-85.963
Årets resultat		890.923	252.902
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		890.923	252.902
Resultatdisponering		890.923	252.902

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	14.800.000	13.050.000
Materielle anlægsaktiver		14.800.000	13.050.000
Anlægsaktiver		14.800.000	13.050.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		218.201	173.729
Tilgodehavende selskabsskat		31.000	30.000
Andre tilgodehavender		847.973	892.491
Tilgodehavender		1.097.174	1.096.220
Likvide beholdninger		1.505	62.555
Omsætningsaktiver		1.098.679	1.158.775
Aktiver		15.898.679	14.208.775

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		3.545.147	2.654.223
Egenkapital		3.635.147	2.744.223
Hensættelser til udskudt skat		1.230.652	824.644
Hensatte forpligtelser		1.230.652	824.644
Gæld til kreditinstitutter		9.377.798	9.566.456
Deposita		227.429	249.951
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.605.227	9.816.407
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		164.000	140.000
Gæld til banker		29.949	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		539.069	75.276
Anden gæld		347.753	266.417
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		346.882	341.808
Kortfristede gældsforpligtelser		1.427.653	823.501
Gældsforpligtelser		11.032.880	10.639.908
Passiver		15.898.679	14.208.775
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2023

2022

1. Personalemkostninger

Direktøren har været eneste ansatte i selskabet. Direktøren har ikke modtaget noget vederlag.

2. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

45.184	16.868
<u>45.184</u>	<u>16.868</u>

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

266.987	267.582
<u>266.987</u>	<u>267.582</u>

Noter

	2023	2022
4. Investeringsejendomme		
	2023	2022
Kostpris primo	12.995.000	12.995.000
Tilgang og forbedringer	372.500	0
Kostpris ultimo	13.367.500	12.995.000
Dagsværdireguleringer primo	55.000	-100.000
Årets reguleringer	1.377.500	155.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.432.500	55.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.800.000	13.050.000

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.23 er fastlagt af selskabets ledelse under hensyntagen til mæglervurdering pr. 30/6 2021 i forbindelse med omdannelse af selskabet. Ved mæglervurderingen 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 normaliseret resultat af ejendommenes drift på 450 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et fortsat afkast på 5-7%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og med en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ejendommene er beliggende i henholdsvis Esbjerg og Bramming og anvendes primært til beboelse med arealer på 1.232 m² og 204m².

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi ved et afkast på 5,13% (afrundet) svarende til 14.800 tkr.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,5% vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 13.508 tkr. og 16.472 tkr.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.377.798	164.000	8.700.000
Deposita	227.429	0	0
	9.605.227	164.000	8.700.000

Noter

2023

2022

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der pr. 31.12.23 udgør tkr. 9.566, er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 14.828

Ejerpantebrev i ejendom, tkr. 1.700, er stillet til sikkerhed for gæld til bank, der pr. 31.12.23 udgør tkr. 0

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 3N Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Jørgen Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Direktør

På vegne af 3N EJENDOMME ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 23:02:09

Underskrevet med MitID



Torben Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 3N EJENDOMME ApS

ID: 87c1065f-0689-4ac4-ae9a-dbf770df5f33

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 18:03:43

Underskrevet med MitID



Jørgen Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af 3N EJENDOMME ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 23:03:53

Underskrevet med MitID



Jens Christian Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Christian Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af 3N Ejendomme ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 14:57:28

Underskrevet med MitID



Jesper Præst

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Præst

Revisor

På vegne af Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 18:09:19

Underskrevet med MitID



Jørgen Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af 3N EJENDOMME ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 18:45:45

Underskrevet med MitID

