

# ANPARTSSELSKABET 3 X E

c/o Midtjyds Ejdendoms kontor, Søndergade 23, 7400 Herning  
CVR-nr. 28 32 68 31

Årsrapport 2024/25

1. juni - 31. maj  
20. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. november 2025

---

Mads Erik Jacobsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00  
Herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters and a horizontal bar below them, creating a stylized 'B' and 'D'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** ANPARTSSELSKABET 3 X E  
c/o Midtjysk Ejendomskontor  
Søndergade 23  
7400 Herning

CVR-nr.: 28 32 68 31  
Stiftet: 1. januar 2005  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. juni 2024 - 31. maj 2025

**Direktion** Mads Erik Jacobsen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for ANPARTSSELSKABET 3 X E.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. november 2025

Direktion:

---

Mads Erik Jacobsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapital ejeren i ANPARTSSELSKABET 3 X E

Vi har opstillet årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET 3 X E for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 20. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Carsten Bo Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32231

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.952.068</b>	<b>1.886.765</b>
Personaleomkostninger	1	0	-47.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		326.000	305.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.278.068</b>	<b>2.144.740</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-556.131	-617.558
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.721.937</b>	<b>1.527.182</b>
Skat af årets resultat	3	-379.160	-336.636
<b>Årets resultat</b>		<b>1.342.777</b>	<b>1.190.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	125.000
Overført resultat		1.342.777	1.065.546
<b>I alt</b>		<b>1.342.777</b>	<b>1.190.546</b>

## Balance 31. maj

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		27.731.000	27.405.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>27.731.000</b>	<b>27.405.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.731.000</b>	<b>27.405.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.731.000</b>	<b>27.405.000</b>

### Passiver

Anparts kapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.211.101	7.868.324
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	125.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.336.101</b>	<b>8.118.324</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.727.424	2.445.477
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.727.424</b>	<b>2.445.477</b>
Gæld til pengeinstitutter		1.445.343	1.919.131
Selskabsskat		97.288	59.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>1.542.631</b>	<b>1.978.441</b>
Gæld til pengeinstitutter		510.583	476.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.503	90.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.296.340	14.012.339
Selskabsskat		59.310	84.055
Anden gæld		197.108	198.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.124.844</b>	<b>14.862.758</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.667.475</b>	<b>16.841.199</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.731.000</b>	<b>27.405.000</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2024	125.000	7.868.324	125.000	8.118.324
Forslag til resultatdisponering		1.342.777		1.342.777
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-125.000	-125.000
<b>Egenkapital 31. maj 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>9.211.101</b>	<b>0</b>	<b>9.336.101</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	1
Løn og gager	0	46.825
Andre omkostninger til social sikring	0	200
	<b>0</b>	<b>47.025</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	469.946	556.488
Finansielle omkostninger i øvrigt	86.185	61.070
	<b>556.131</b>	<b>617.558</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	97.288	59.310
Regulering skat vedrørende tidligere år	-75	0
Regulering af udskudt skat	281.947	277.326
	<b>379.160</b>	<b>336.636</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. juni 2024		24.889.380
Kostpris 31. maj 2025		<b>24.889.380</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2024		2.515.620
Årets værdireguleringer		326.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2025		<b>2.841.620</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025</b>		<b>27.731.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investeringsejendør
Dagsværdi 31. maj 2025		27.731.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		326.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for erhvervsjendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsudlejning (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) 7%

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 27.731 t.kr. pr. 31/5 2025 opgjort med en gennemsnitlig forretningsfaktor på 7%. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 1.849 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.133 t.kr.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/5 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	1.920.343	475.000	0	2.394.131
Selskabsskat	156.598	59.310	0	143.365
	<b>2.076.941</b>	<b>534.310</b>	<b>0</b>	<b>2.537.496</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ApS AF 8/10 1976, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 1.956 tkr. er der tinglyst ejerantebrev på nominelt 11.200 tkr. Som omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsjendomme	27.731.000
----------------------	------------

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANPARTSSELSKABET 3 X E for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, salgs- og distributionsomkostninger samt administrationsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.