



Tlf.: 97 12 52 44
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Guldborgvej 1
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

ANPARTSSELSKABET 3 X E

C/O MIDTJYDSK EJENDOMSKONTOR, SØNDERGADE 23, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JUNI 2023 - 31. MAJ 2024

19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. november 2024

Mads Erik Jacobsen

CVR-NR. 28 32 68 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ANPARTSSELSKABET 3 X E c/o Midtjydsk Ejendomskontor Søndergade 23 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 32 68 31 Stiftet: 1. januar 2005 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juni 2023 - 31. maj 2024
Direktion	Mads Erik Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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 17. november 2024

Direktion:

Mads Erik Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ANPARTSSELSKABET 3 X E

Vi har opstillet årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET 3 X E for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 17. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.886.765	1.862.462
Personaleomkostninger.....	1	-47.025	-38.508
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		305.000	1.150.000
DRIFTSRESULTAT		2.144.740	2.973.954
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-617.558	-493.100
RESULTAT FØR SKAT		1.527.182	2.480.854
Skat af årets resultat.....	3	-336.636	-547.282
ÅRETS RESULTAT		1.190.546	1.933.572
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.065.546	1.808.572
I ALT		1.190.546	1.933.572

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		27.405.000	27.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.405.000	27.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		27.405.000	27.100.000
AKTIVER.....		27.405.000	27.100.000
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		7.868.324	6.802.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		125.000	125.000
EGENKAPITAL.....		8.118.324	7.052.778
Hensættelser til udskudt skat.....		2.445.477	2.168.151
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.445.477	2.168.151
Gæld til pengeinstitutter.....		1.919.131	2.393.043
Selskabsskat.....		59.310	84.055
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.978.441	2.477.098
Gæld til pengeinstitutter.....		476.979	488.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.795	104.161
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.012.339	14.620.851
Selskabsskat.....		84.055	0
Anden gæld.....		198.590	188.219
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.862.758	15.401.973
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.841.199	17.879.071
PASSIVER.....		27.405.000	27.100.000
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2023.....	125.000	6.802.778	125.000	7.052.778
Forslag til resultatdisponering.....		1.065.546	125.000	1.190.546
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-125.000	-125.000
Egenkapital 31. maj 2024.....	125.000	7.868.324	125.000	8.118.324

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	46.825	38.350	
Andre omkostninger til social sikring.....	200	158	
	47.025	38.508	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	556.488	439.740	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.070	53.360	
	617.558	493.100	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.310	84.055	
Regulering af udskudt skat.....	277.326	463.227	
	336.636	547.282	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juni 2023.....		24.889.380	
Kostpris 31. maj 2024.....		24.889.380	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2023.....		2.210.620	
Årets værdireguleringer.....		305.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2024.....		2.515.620	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024.....		27.405.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investeringsejen omme	
Dagsværdi 31. maj 2024.....		27.405.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		305.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4
Dagsværdi for erhvervsejendomme

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 mæglers 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 afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 27.405 t.kr. pr. 31/5 2024 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 1.827 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.108 t.kr.

Langfristede gældsforpligtelser
5

kr.	31/5 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	2.394.131	475.000	20.000	2.868.043
Selskabsskat.....	143.365	84.055	0	84.055
	2.537.496	559.055	20.000	2.952.098

Eventualposter mv.
6
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 administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for bankgæld på 2.396 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 11.200 tkr. Som omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	27.405.000
----------------------------	------------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANPARTSSELSKABET 3 X E for 2023/24 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.