

3 X Holding A/S

Nørre Alle 1, 5500 Middelfart
CVR-nr. 37 87 73 44

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. juni 2025

Henrik Rathleff Johansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-22
Anvendt regnskabspraksis	23-29

Selskabsoplysninger

Selskabet	3 X Holding A/S Nørre Alle 1 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 37 87 73 44 Stiftet: 12. juli 2016 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Rohde Nygaard Henrik Rathleff Johansen Tina Rathleff Johansen Helle Egelund Nygaard
Direktion	Henrik Rathleff Johansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for 3 X Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. juni 2025

Direktion:

Henrik Rathleff Johansen

Bestyrelse:

Mogens Rohde Nygaard

Henrik Rathleff Johansen

Tina Rathleff Johansen

Helle Egelund Nygaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 3 X Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 3 X Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	62.337	55.356	47.184	45.815	39.691
Resultat af primær drift	69.221	55.191	44.749	103.911	97.376
Finansielle poster, netto	-20.715	-15.517	-9.370	-7.219	-6.626
Årets resultat før skat	48.642	39.674	35.379	96.678	90.750
Årets resultat	38.024	31.922	27.587	75.365	70.845
Balance					
Balancesum	1.236.471	1.092.282	940.330	804.959	745.716
Egenkapital	288.636	253.523	230.167	205.353	139.990
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.274	23.618	26.068	9.825	29.611
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-126.041	-142.166	-122.750	10.624	-174.216
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	102.374	113.779	96.057	-36.598	158.861
Pengestrømme i alt	607	-4.769	-625	-16.149	14.256
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-126.476	-143.568	-125.653	-134.651	-174.216
Nøgletal					
Soliditetsgrad	23,3	23,2	24,5	25,5	18,8
Egenkapitalforrentning	14,0	13,2	12,7	43,6	65,3

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er opførelse, udlejning og administration af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme i koncernen måles til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen opnåede i 2024 et resultat på 38.024 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat før skat og dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgør 30,2 mio. kr. i 2024 mod et resultat i 2023 på 28,9 mio. kr.

Koncernens resultat og økonomiske udvikling svarer således til det forventede, idet koncernen forventede et resultat ekskl. dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på niveau med eller lidt over resultatet for 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

Koncernen anvender alene realkredit- eller realkreditlignende lån til finansiering af ejendomsinvesteringerne. Realkreditlånene består både i fastforrentede og variable lån. I 2022 og 2023 har koncernen herudover indgået renteswaps for at sprede risikoen.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat stigende aktivitet og omsætning i 2025. Som følge af refinansiering af F5 lån til et stigende renteniveau slår aktivitetsstigningen dog ikke fuldt ud igennem på den samlede indtjening. Der forventes dog stadig et resultat før skat og dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på et højere niveau end realiseret i 2024. Niveaulet forventes at udgøre ca. 30-34 mio. kr.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og dermed det samlede resultat for 2025 vil blive påvirket af udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		62.337	55.356	59	-102
Personaleomkostninger	1	-11.043	-10.326	-4.148	-3.485
Af- og nedskrivninger		-441	-612	0	0
Andre driftsomkostninger		-104	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.472	10.773	0	0
Driftsresultat		69.221	55.191	-4.089	-3.587
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	136	0	41.804	33.742
Andre finansielle indtægter	3	2.927	2.292	4.805	5.466
Øvrige finansielle omkostninger	4	-23.642	-17.809	-5.655	-4.310
Resultat før skat		48.642	39.674	36.865	31.311
Skat af årets resultat	5	-10.618	-7.752	1.159	533
Årets resultat	6	38.024	31.922	38.024	31.844

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver					
Grunde og bygninger		667	671	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		817	1.768	0	0
Investeringsjendomme		1.110.046	944.310	0	0
Investeringsjendomme under opførelse		105.286	126.013	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	1.216.816	1.072.762	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	330.581	288.324
Kapitalandele i associerede virksomheder		156	0	156	0
Afledte finansielle instrumenter	8	5.649	7.464	0	0
Finansielle anlægsaktiver	9	5.805	7.464	330.737	288.324
Anlægsaktiver		1.222.621	1.080.226	330.737	288.324
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		474	1.322	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	324	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	107.548	76.531
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.371	229	1.371	229
Udskudt skatteaktiv	10	0	0	3.886	3.569
Andre tilgodehavender		165	10	61	0
Tilgodehavende selskabsskat		312	5.107	313	5.105
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	5.352	3.940
Periodeafgrænsningsposter	11	161	153	0	0
Tilgodehavender		2.483	7.145	118.531	89.374
Likvide beholdninger		11.367	4.911	0	0
Omsætningsaktiver		13.850	12.056	118.531	89.374
Aktiver		1.236.471	1.092.282	449.268	377.698

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Aktiekapital	12	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	229.275	214.932
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		149	1.861	0	0
Overført resultat		273.487	240.462	44.361	27.391
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000	1.200	5.000	1.200
Egenkapital		288.636	253.523	288.636	253.523
Medarbejderforpligtelser	13	17.664	16.223	17.664	16.223
Hensættelser til udskudt skat	14	63.886	56.558	0	0
Andre hensatte forpligtelser	15	808	808	0	0
Hensatte forpligtelser		82.358	73.589	17.664	16.223
Gæld til realkreditinstitutter		709.220	629.550	0	0
Afledte finansielle instrumenter	8	5.456	5.078	0	0
Deposita		27.195	22.864	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	741.871	657.492	0	0
Gældsbreve		80.726	74.392	80.726	74.392
Gæld til realkreditinstitutter		9.506	9.320	0	0
Gæld til pengeinstitutter		21.679	8.629	21.644	8.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.905	11.591	90	63
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	36.118	19.792
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	1.705	2.412
Anden gæld		3.790	3.746	2.685	2.664
Kortfristede gældsforpligtelser		123.606	107.678	142.968	107.952
Gældsforpligtelser		865.477	765.170	142.968	107.952
Passiver		1.236.471	1.092.282	449.268	377.698
Eventualposter mv.	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Nærtstående parter	19				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen				
	Aktiekapital	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000	1.860	240.463	1.200	253.523
Forslag til resultatdisponering, jf note 6			33.024	5.000	38.024
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-1.200	-1.200
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering		-2.193			-2.193
Skat af egenkapitalbevægelser		482			482
Egenkapital 31. december 2024	10.000	149	273.487	5.000	288.636

tkr.	Morderselskabet				
	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000	214.932	27.391	1.200	253.523
Forslag til resultatdisponering, jf note 6		41.804	-8.780	5.000	38.024
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-1.200	-1.200
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi		-1.711			-1.711
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-25.750	25.750		0
Egenkapital 31. december 2024	10.000	229.275	44.361	5.000	288.636

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	38.024	31.922
Årets afskrivninger tilbageført	441	612
Tilbageførsel af realisationsavancer	99	-131
Resultat af associerede virksomheder	-136	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer	-18.472	-11.732
Regulering af andre finansielle omkostninger	-99	0
Skat af årets resultat tilbageført	10.618	7.752
Betalt selskabsskat	1.987	-5.762
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-138	-1.300
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.441	607
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-3.643	3.130
Ændring på deponeringskonti	-5.848	-1.480
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.274	23.618
Køb af materielle anlægsaktiver	-126.476	-142.303
Salg af materielle anlægsaktiver	455	137
Køb af finansielle anlægsaktiver	-20	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-126.041	-142.166
Gældsbreve	6.334	12.038
Provenu ved langfristet lånoptagelse	92.551	107.501
Afdrag på lån	-8.361	-8.865
Ændring i driftskredit	13.050	4.305
Betalt udbytte i regnskabsåret	-1.200	-1.200
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	102.374	113.779
Ændring i likvider	607	-4.769
Likvider 1. januar	3.431	8.200
Likvider 31. december	4.038	3.431
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	4.038	3.431
Likvider	4.038	3.431

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	12	12	1	1
Løn og gager	10.182	9.449	4.148	3.485
Pensioner	447	452	0	0
Andre omkostninger til social sikring	162	183	0	0
Andre personaleomkostninger	252	242	0	0
	11.043	10.326	4.148	3.485
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.				
I moderselskabet er ansat en direktør, som ikke modtager vederlag.				
2 Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	4	41.668	33.742
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	136	-2	136	0
	136	2	41.804	33.742
3 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.613	5.463
Finansielle indtægter i øvrigt	2.927	2.292	192	3
	2.927	2.292	4.805	5.466
4 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.097	876
Finansielle omkostninger i øvrigt	23.642	17.809	4.558	3.434
	23.642	17.809	5.655	4.310
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.291	3.249	-842	-355
Regulering af udskudt skat	7.327	4.503	-317	-178
	10.618	7.752	-1.159	-533

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
6 Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000	1.200	5.000	1.200
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	41.804	33.740
Overført resultat	33.024	30.722	-8.780	-3.096
	38.024	31.922	38.024	31.844

7 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	719	5.120
Tilgang	0	38
Afgang	0	-700
Kostpris 31. december 2024	719	4.458
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	48	3.350
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-146
Årets afskrivninger	4	437
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	52	3.641
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	667	817

tkr.	Koncernen	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2024	708.885	126.013
Overførsel	146.881	-146.881
Tilgang	284	126.154
Kostpris 31. december 2024	856.050	105.286
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	235.524	0
Årets værdireguleringer	18.472	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	253.996	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.110.046	105.286

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 2.831

Noter

7 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

	<u>Koncernen</u>
tkr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	1.110.046
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	18.472

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Solbjerg og Harlev J med i alt 91 lejemål opført i 2019 og 2020. Boligejendommene er fuldt udlejet og der budgetteres ikke med tomgang. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50 - 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 8.631 tkr.

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Middelfart, Børkop, Strib, Kolding, Vejen og Almind med i alt 561 lejemål opført i 2017-2024. Boligejendommene er fuldt udlejet og der budgetteres ikke med tomgang. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25 - 5,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 49.694 tkr.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

8 | Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået renteswaps til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på gæld til realkreditinstitutter. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige pengeinstitut, og har sikret en fast rente på de variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 156.700 tkr., der sikrer fast renter på 0,542% - 3,52% i restløbetiden på 7,5 - 8,5 år. Differencerenten afregnes kvartalsvis.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen, CIBOR6.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	<u>Koncernen</u>
	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2024:	
Aktiver	5.649
Forpligtelser	-5.456
	193
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-2.193

Noter

9 | Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Afledte finansielle instrumenter
tkr.			
Kostpris 1. januar 2024	0	14	0
Tilgang	0	20	0
Kostpris 31. december 2024	0	34	0
Værdireguleringer 1. januar 2024	0	-14	7.464
Årets resultat	0	136	0
Årets værdireguleringer	0	0	-1.815
Værdireguleringer 31. december 2024	0	122	5.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	156	5.649

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
tkr.		
Kostpris 1. januar 2024	63.542	14
Tilgang	12.200	20
Kostpris 31. december 2024	75.742	34
Værdireguleringer 1. januar 2024	224.782	-14
Udloddet resultat	-9.900	0
Årets resultat	41.668	136
Egenkapitalbevægelser	-1.711	0
Værdireguleringer 31. december 2024	254.839	122
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	330.581	156

Noter

9 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Vores Hjem A/S, Middelfart	100 %
Familiebolig A/S, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 16 ApS, Middelfart	100 %
Tubaen Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Overbyparken Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Bakkehusets Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Kettingparken Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 17 ApS, Middelfart	100 %
Hasselvangen Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Borgvænget Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Langøvej ApS, Middelfart	100 %
Musikkvarterets Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 18 ApS, Middelfart	100 %
Skrillinge Ejendomsselskab ApS, Middelfart	100 %
Almind Ejd. Selskab ApS, Middelfart	100 %
Almind Ejd. Selskab ApS, Middelfart	100 %
Frugthaven Ejendomsselskab ApS, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 19 ApS, Middelfart	100 %
Mariaslykke ApS, Middelfart	100 %
Broudsigt ApS, Middelfart	100 %
Vejen Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Skrillinge 3 Ejd. Selskab ApS, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 20 ApS, Middelfart	100 %
Almind Ejd. II ApS, Middelfart	100 %
Børkop Parcelhuse ApS, Middelfart	100 %
Vester Nebel Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Ejendomspulje 21 ApS, Middelfart	100 %
Kongevænget Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Birkemose Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Skikballe Ejd. ApS, Middelfart	100 %
Borghøj Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Sletteskovvej A/S, Middelfart	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Co2X ApS, Middelfart	-310	-58	33 %
Middelfart Have og Anlæg ApS, Middelfart	313	273	50 %

Noter

10 | Udskudt skatteaktiv

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, hensættelser mv.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Udskudt skat 1. januar	0	0	3.569	3.391
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	0	0	322	178
Udskudt skat 31. december 2024	0	0	3.891	3.569

11 | Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger, primært forsikringer, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

	2024 tkr.	2023 tkr.
12 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1 kr.	10.000	10.000
	10.000	10.000

13 | Medarbejderforpligtelser

Medarbejderforpligtelser omfatter bonusaftaler.

14 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Udskudt skat 1. januar	56.559	51.759	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	7.327	4.503	0	0
Regulering	0	297	0	0
Udskudt skat 31. december 2024	63.886	56.559	0	0

Noter

	Koncernen		Morderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
15 Andre hensatte forpligtelser				
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
0-1 år	808	0	0	0
> 1 år	0	808	0	0
	808	808	0	0

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser ved sædvanlig 1 års og 5 års gennemgang.

16 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	718.726	9.506	678.771	638.870
Afledte finansielle instrumenter	5.456	0	0	5.078
Deposita	27.195	0	27.195	22.864
	751.377	9.506	705.966	666.812

17 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Moderselskabet har stillet kaution overfor datterselskabers gæld til realkreditinstitut som pr. 31. december 2024 udgør 718.726 tkr.

Moderselskabet har stillet kaution overfor enkelte datterselskabers engagement med pengeinstitut som pr. 31. december 2024 udgør et træk på 0 kr. Kautionen dækker herudover renteswaps i datterselskaber som har en samlet hovedstol på 156.700 tkr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor det associerede selskab CO2X ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Noter

18 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 718.726 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.048.652 tkr.

Indestående på deponeringskonti til sikkerhed for afsluttede byggeopgaver udgør 1.619 tkr. pr. 31. december 2024.

Indestående på 5.709 tkr. på deponeringskonti er stillet til sikkerhed overfor Vejle Kommune.

19 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Der er ingen ejere med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter dattervirksomheder samt selskabernes bestyrelse og direktion samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3 X Holding A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 3 X Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori 3 X Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses-model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Domicilejendomme	50 år	69 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og renter. Investeringsejendomme 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 anskaffessummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, medarbejderforpligtelser mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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 nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger.