

3tow Ejendomme ApS
Bredhøjvej 22, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 31 27 12 66

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2025

Lars Erik Tretow-Loof
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for 3tow Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. juni 2025

Direktion

Lars Erik Tretow-Loof

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i 3tow Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3tow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 28. juni 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

Selskabet	3tow Ejendomme ApS Bredhøjvej 22 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 27 12 66
	Stiftet: 21. februar 2008
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Erik Tretow-Loof
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Søndergade 25, 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3tow Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	260.983	220.158
Værdiregulering af investeringsejendomme	18.553	-200.000
Driftsresultat	279.536	20.158
Andre finansielle indtægter	481	0
Øvrige finansielle omkostninger	-211.112	-215.567
Resultat før skat	68.905	-195.409
1 Skat af årets resultat	-11.172	42.900
Årets resultat	57.733	-152.509
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Disponeret fra overført resultat	-77.267	-274.509
Disponeret i alt	57.733	-152.509

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	6.346.000	6.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.346.000</u>	<u>6.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.346.000</u>	<u>6.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	9.228	12.000
	Andre tilgodehavender	10.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>19.228</u>	<u>12.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.228</u>	<u>12.000</u>
	Aktiver i alt	<u>6.365.228</u>	<u>6.212.000</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	789.230	866.497
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Egenkapital i alt	1.049.230	1.113.497
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	316.800	308.400
Hensatte forpligtelser i alt	316.800	308.400
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.654.216	2.763.846
4 Deposita	72.450	53.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.726.666	2.817.546
Kortfristet del af langfristet gæld	110.599	110.554
Gæld til pengeinstitutter	861.797	982.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.047	12.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.288.089	867.596
Anden gæld	0	98
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.272.532	1.972.557
Gældsforpligtelser i alt	4.999.198	4.790.103
Passiver i alt	6.365.228	6.212.000

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.141.006	117.800	1.383.806
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-274.509	122.000	-152.509
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	866.497	122.000	1.113.497
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-77.267	135.000	57.733
	125.000	789.230	135.000	1.049.230

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.772	0
Årets regulering af udskudt skat	8.400	-42.900
	<u>11.172</u>	<u>-42.900</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	5.003.874	5.003.874
Tilgang i årets løb	127.447	0
Kostpris 31. december	<u>5.131.321</u>	<u>5.003.874</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.196.126	1.396.126
Årets regulering til dagsværdi	18.553	-200.000
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.214.679</u>	<u>1.196.126</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.346.000</u>	<u>6.200.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 beboelsesejendomme, som er beliggende i Silkeborg.

Den årlige nettoleje udgør i alt 396 t.kr., ejendommens samlede areal udgør 339 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,25	5,25

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.346 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 552 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 668 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.764.815	2.874.400
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-110.599</u>	<u>-110.554</u>
	<u>2.654.216</u>	<u>2.763.846</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.235.957</u>	<u>2.346.270</u>

4. Deposita

Deposita i alt	72.450	53.700
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>72.450</u>	<u>53.700</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december	<u>6.346.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>18.553</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.789 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.346 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lars Erik Tretow-Loof

Navn returneret af MitId: Lars Erik Tretow-Loof
Direktør
ID: a0204e06-69e9-490e-9879-15942e2a298b
IP-adresse: 212.10.122.58:38157
Dato for underskrift: 29-06-2025 14:05:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Morten Broberg Lind

Navn returneret af MitId: Morten Broberg Lind
Revisor
ID: 89fc48d7-9ad8-4fe8-a228-51b3bc98d489
IP-adresse: 152.115.178.130:45058
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-06-2025 09:38:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Lars Erik Tretow-Loof

Navn returneret af MitId: Lars Erik Tretow-Loof
Dirigent
ID: 7227068a-7157-4bb9-941c-566299f4a7da
IP-adresse: 212.10.122.58:42578
Dato for underskrift: 30-06-2025 14:23:35 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fdaa2chhSQP252671373