



GoAudit

## 3N Ejendomme ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 42523879

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-07-2025

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

GoAudit ApS, godkendt revisionsvirksomhed  
6715 Esbjerg N

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for 3N Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21-07-2025

### Direktion

Jørgen Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Jens Christian Nielsen  
Formand

Jørgen Nielsen  
Medlem

Torben Nielsen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i 3N Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3N Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Esbjerg N, den 21-07-2025

### **GoAudit ApS, godkendt revisionselskab**

CVR-nr. 37205907

Jesper Præst  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	3N Ejendomme ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	42523879
Stiftelsesdato	30-06-2021
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Bestyrelse</b>	Jens Christian Nielsen Jørgen Nielsen , Direktør Torben Nielsen
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	GoAudit ApS, godkendt revisionselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
CVR-nr.	37205907

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerheder ved indregning eller måling af investeringsejendomme der henvises specifikt til informationer i årsrapportens note omkring investeringsejendomme for følsomhed ved afkastberegningen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 67.324, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 16.125.879, og en egenkapital på kr. 3.702.470.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for 3N Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og

## Anvendt regnskabspraksis

hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

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

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>328.350</b>	<b>141.234</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		50.000	1.377.500
<b>Driftsresultat</b>		<b>378.350</b>	<b>1.518.734</b>
Andre finansielle indtægter		31.644	45.184
Andre finansielle omkostninger		-331.670	-266.987
<b>Resultat før skat</b>		<b>78.324</b>	<b>1.296.931</b>
Skat af årets resultat		-11.000	-406.008
<b>Årets resultat</b>		<b>67.324</b>	<b>890.923</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		67.324	890.923
<b>Resultatdisponering</b>		<b>67.324</b>	<b>890.923</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	14.850.000	14.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.850.000</b>	<b>14.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.850.000</b>	<b>14.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.875	218.201
Andre tilgodehavender		1.023.622	847.973
Tilgodehavende selskabsskat		31.800	31.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.205.297</b>	<b>1.097.174</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>70.582</b>	<b>1.505</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.275.879</b>	<b>1.098.679</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.125.879</b>	<b>15.898.679</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		3.612.470	3.545.147
<b>Egenkapital</b>		<b>3.702.470</b>	<b>3.635.147</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.241.652	1.230.652
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.241.652</b>	<b>1.230.652</b>
Gæld til kreditinstitutter		9.235.594	9.377.798
Deposita		244.924	227.429
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.480.518</b>	<b>9.605.227</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.000	164.000
Gæld til banker		0	29.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.967	539.069
Anden gæld		406.584	347.753
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		378.749	346.882
Grundejernes investeringsfond		631.940	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.701.239</b>	<b>1.427.653</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.181.757</b>	<b>11.032.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.125.879</b>	<b>15.898.679</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

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

## 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	13.367.500	12.895.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	472.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.367.500</b>	<b>13.367.500</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.432.500	55.000
Årets reguleringer	50.000	1.377.500
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.482.500</b>	<b>1.432.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.850.000</b>	<b>14.800.000</b>

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.24 er fastlagt af selskabets ledelse under hensyntagen til mæglervurdering pr. 30/6 2021 i forbindelse med omdannelse af selskabet. Ved mæglervurderingen er der bl.a. anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et normaliseret resultat af ejendommenes drift på 450 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et fortsat afkast på 5-7%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og med en udlejningsprocent tæt på 100%. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Esbjerg og Bramming og anvendes primært til beboelse med arealer på 1.232 m<sup>2</sup> og 204m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi med et afkastkrav på gennemsnitligt 5,13% (afrundet) = 14.800 tkr.

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

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.235.594	160.000	8.540.000
Deposita	244.924	0	244.924
	<b>9.480.518</b>	<b>160.000</b>	<b>8.784.924</b>

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der pr. 31.12.24 udgør tkr. 9.236, er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 14.850

Ejerpantebrev i ejendom, tkr. 1.700, er stillet til sikkerhed for gæld til bank, der pr. 31.12.24 udgør tkr. 0

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

### Jørgen Nielsen

Navn returneret af MitId: Jørgen Nielsen  
Direktør og Dirigent  
ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff  
IP-adresse: 83.83.216.10:59724:59724  
Dato for underskrift: 22-07-2025 08:01:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Jens Christian Nielsen

Navn returneret af MitId: Jens Christian Nielsen  
Direktør  
ID: 074bdcc4-aa23-42da-9d1c-3b134a874ff6  
IP-adresse: 89.150.165.69:10643:10643  
Dato for underskrift: 23-07-2025 19:58:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Torben Nielsen

Navn returneret af MitId: Torben Nielsen  
Direktør  
ID: 87c1065f-0689-4ac4-ae9a-dbf770df5f33  
IP-adresse: 85.203.208.6:48798:48798  
Dato for underskrift: 23-07-2025 21:27:54 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Jesper Præst

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Revisor  
ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44  
IP-adresse: 37.96.10.69:4874:4874  
Dato for underskrift: 25-07-2025 12:59:37 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).