



GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

## 3K Byg ApS

Enebærvej 5  
Knudlund  
8653 Them

CVR-nr. 36904844

## Årsrapport 2017/18

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. februar 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helle Brøgger Kirkeby', is written over a horizontal line.

Helle Brøgger Kirkeby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**3K Byg ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for 3K Byg 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

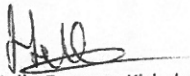
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 4. februar 2019

**Direktion**



Helle Brøgger Kirkeby  
Direktør

3K Byg ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i 3K Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3K Byg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 4. februar 2019

### 4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36956658

  
Jan Andresen  
Registreret revisor  
mne5588

**3K Byg ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	3K Byg ApS Enebærvej 5 Knudlund 8653 Them
CVR-nr.	36904844
Stiftelsesdato	27. maj 2015
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Helle Brøgger Kirkeby , Direktør
<b>Revisor</b>	4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 36956658

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris.  
Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til nominel værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### 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 betalte acontoskatter.

### 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.



### 3K Byg ApS

#### Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>203.675</b>	<b>-350.755</b>
Finansielle omkostninger	1	-140.156	-4.493
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.519</b>	<b>-355.248</b>
Skat af årets resultat		35.267	112.897
<b>Årets resultat</b>		<b>98.786</b>	<b>-242.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		98.786	-242.351
<b>Resultatdisponering</b>		<b>98.786</b>	<b>-242.351</b>

## 3K Byg ApS

## Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.769.800	7.053.349
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.769.800</b>	<b>7.053.349</b>
Deposita		21.000	21.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>21.000</b>	<b>21.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.790.800</b>	<b>7.074.349</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.013	0
Andre tilgodehavender		75.000	75.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.013</b>	<b>75.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.658</b>	<b>7.158</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>90.671</b>	<b>82.158</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.881.471</b>	<b>7.156.507</b>

## Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.820.607	1.490.312
Overført resultat		-187.644	-286.430
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.682.963</b>	<b>1.253.882</b>
Hensættelser til udskudt skat		678.141	338.197
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>678.141</b>	<b>338.197</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.047.714	3.277.560
Gæld til banker		922.675	905.434
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.970.389</b>	<b>4.182.994</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		225.122	219.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52.110	161.747
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.233.746	999.809
Deposita		16.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.549.978</b>	<b>1.381.434</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.520.367</b>	<b>5.564.428</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.881.471</b>	<b>7.156.507</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Medarbejderforhold	5		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	6		

## Noter

2017/18

2016/17

**1. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

140.156	4.493
<u>140.156</u>	<u>4.493</u>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettoopskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.000	1.490.312	-286.430	0	1.253.882
Årets nettoopskrivning	0	1.330.295	0	0	1.330.295
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	98.786	0	98.786
	<u>50.000</u>	<u>2.820.607</u>	<u>-187.644</u>	<u>0</u>	<u>2.682.963</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Sæbyvej 7, 9340 Asaa der udgør tkr. 1.500.

Der er ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Skippergade 2, 9340 Asaa der udgør tkr. 850.

Der er ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Skippergade 15, 9340 Asaa der udgør tkr. 300.

Der er ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Østergade 43, 9800 Hjørring der udgør tkr. 400.

Der er ejerpantebrev i ejendommen beliggende på Luneborgvej 81, 9382 Tylstrup der udgør tkr. 100.

**5. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

<u>1</u>	<u>1</u>
----------	----------

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

**6. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udvikling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.