

3K Byg ApS

Enebærvej 5

8653 Them

CVR-nr. 36904844

Årsrapport 2020/21

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28/3/21



Dirigent

3K Byg ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

3K Byg ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for 3K Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 28. marts 2022

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 2020 - 30. september 2021 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.

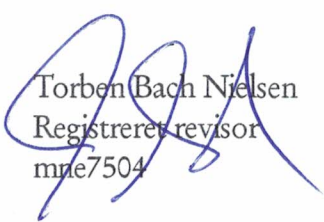
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Silkeborg, den 28. marts 2022

AKTIV REVISION Silkeborg
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107


Torben Bach Nielsen
Registreret revisor
mne7504

3K Byg ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	3K Byg ApS Enebærvej 5 8653 Them
CVR-nr.	36904844
Stiftelsesdato	27. maj 2015
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Helle Brøgger Kirkeby, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
Telefon	86828122
CVR-nr.	14788107
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

3K Byg ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning, samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. 266.302, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 22.302.397, og en egenkapital på kr. 8.964.193.

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2020/21 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

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 hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	30 - 70%

Der afskrives ikke på grunde

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

indregnes i kostprisen.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

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.

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

3K Byg ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		1.229.541	376.991
Personaleomkostninger	1	-159.834	-99.667
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-434.442	-309.214
Driftsresultat		635.265	-31.890
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		32.959	30.180
Finansielle omkostninger	2	-326.077	-224.099
Resultat før skat		342.147	-225.809
Skat af årets resultat		-75.845	45.020
Årets resultat		266.302	-180.789
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		266.302	-180.789
Resultatdisponering		266.302	-180.789

3K Byg ApS

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		21.383.177	15.238.595
Materielle anlægsaktiver		<u>21.383.177</u>	<u>15.238.595</u>
Anlægsaktiver		<u>21.383.177</u>	<u>15.238.595</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		157.295	135.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		721.611	788.137
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.716
Andre tilgodehavender		23.647	38.525
Periodeafgrænsningsposter		16.667	22.917
Tilgodehavender		<u>919.220</u>	<u>989.295</u>
Omsætningsaktiver		<u>919.220</u>	<u>989.295</u>
Aktiver		<u>22.302.397</u>	<u>16.227.890</u>

3K Byg ApS

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		7.658.566	4.246.066
Overført resultat		1.255.627	989.325
Egenkapital		8.964.193	5.285.391
Hensættelser til udskudt skat		1.998.677	1.137.200
Hensatte forpligtelser		1.998.677	1.137.200
Gæld til kreditinstitutter		5.748.484	4.052.070
Gæld til banker		353.530	0
Pantebrevsgæld		632.946	788.998
Anden gæld		0	320.870
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.734.960	5.161.938
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		337.131	258.110
Gæld til banker		443.053	761.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser		265.677	311.468
Gæld til tilknyttede virksomheder		526.349	0
Selskabsskat		176.868	172.337
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		582.813	917.768
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.227.936	2.192.338
Periodeafgrænsningsposter		44.740	30.250
Kortfristede gældsforpligtelser		4.604.567	4.643.361
Gældsforpligtelser		11.339.527	9.805.299
Passiver		22.302.397	16.227.890
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

3K Byg ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	4.246.066	989.325	5.285.391
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		4.375.000		4.375.000
Årets resultat			266.302	266.302
Skat af egenkapitalbevægelser		-962.500		-962.500
Egenkapital 30. september 2021	<u>50.000</u>	<u>7.658.566</u>	<u>1.255.627</u>	<u>8.964.193</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3K Byg ApS

Noter

	2020/21	2019/20	
1. Lønninger			
Lønninger	142.845	97.527	
Andre omkostninger til social sikring	2.629	1.522	
Andre personaleomkostninger	14.360	618	
	<u>159.834</u>	<u>99.667</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.082	0	
Andre finansielle omkostninger	319.995	224.099	
	<u>326.077</u>	<u>224.099</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.748.484	295.225	4.588.585
Gæld til banker	353.530	11.600	303.130
Pantebrevsgæld	632.946	30.306	493.608
	<u>6.734.960</u>	<u>337.131</u>	<u>5.385.323</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om leasing af driftsmidler. Leasingaftalerne løber indtil 31/5 2024, og restforpligtelsen udgør t.kr. 210.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb udgør kr. 0.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 11.706, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 21.383.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 663. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 2.039.