

3K Byg ApS

Enebærvej 5

8653 Them

CVR-nr. 36904844

Årsrapport for 2021/2022

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/4 2023



Dirigent

3K Byg ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 13. april 2023

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 2021 - 30. september 2022 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.

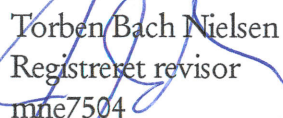
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 13. april 2023

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 2021 - 30. september 2022
Direktion	Helle Brøgger Kirkeby
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark



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 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 164.566, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 22.558.582, og en egenkapital på kr. 9.856.734.



3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2021/2022 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

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser 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 erhvervelstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden 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 udlejnings- og 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 ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 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	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.415.566	1.229.541
Personaleomkostninger	1	-346.319	-159.834
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-618.916	-434.442
Driftsresultat		450.331	635.265
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.104	32.959
Andre finansielle indtægter		72	0
Finansielle omkostninger	2	-267.421	-326.077
Resultat før skat		206.086	342.147
Skat af årets resultat		-41.520	-75.845
Årets resultat		164.566	266.302
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		164.566	266.302
Resultatdisponering		164.566	266.302

3K Byg ApS

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		21.824.126	21.383.177
Materielle anlægsaktiver		<u>21.824.126</u>	<u>21.383.177</u>
Anlægsaktiver		<u>21.824.126</u>	<u>21.383.177</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.545	157.295
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		597.847	721.611
Andre tilgodehavender		23.647	23.647
Periodeafgrænsningsposter		10.417	16.667
Tilgodehavender		<u>734.456</u>	<u>919.220</u>
Omsætningsaktiver		<u>734.456</u>	<u>919.220</u>
Aktiver		<u>22.558.582</u>	<u>22.302.397</u>

3K Byg ApS

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		8.386.540	7.658.566
Overført resultat		1.420.194	1.255.627
Egenkapital		9.856.734	8.964.193
Hensættelser til udskudt skat		2.142.456	1.998.677
Hensatte forpligtelser		2.142.456	1.998.677
Gæld til kreditinstitutter		5.456.922	5.748.484
Gæld til banker		328.349	353.530
Pantebrevsgæld		331.420	632.946
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.116.691	6.734.960
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		329.030	337.131
Gæld til banker		585.030	443.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.500	265.677
Gæld til tilknyttede virksomheder		553.825	526.349
Selskabsskat		103.067	176.868
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		538.057	582.813
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.080.452	2.227.936
Periodeafgrænsningsposter		36.740	44.740
Kortfristede gældsforpligtelser		4.442.701	4.604.567
Gældsforpligtelser		10.559.392	11.339.527
Passiver		22.558.582	22.302.397
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

3K Byg ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	7.658.566	1.255.628	8.964.194
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		933.300		933.300
Årets resultat			164.566	164.566
Skat af egenkapitalbevægelser		-205.326		-205.326
Egenkapital 30. september 2022	<u>50.000</u>	<u>8.386.540</u>	<u>1.420.194</u>	<u>9.856.734</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021/2022	2020/2021	
1. Lønninger			
Lønninger	335.350	142.845	
Andre omkostninger til social sikring	6.217	2.629	
Andre personaleomkostninger	4.752	14.360	
	<u>346.319</u>	<u>159.834</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	21.257	6.082	
Andre finansielle omkostninger	246.164	319.995	
	<u>267.421</u>	<u>326.077</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.456.922	295.104	4.325.361
Gæld til banker	328.349	11.600	291.746
Pantebrevsgæld	331.420	22.326	218.876
	<u>6.116.691</u>	<u>329.030</u>	<u>4.835.983</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om leasing af driftsmidler. Leasingaftalerne løber indtil 31/5 2024, og restforpligtelsen udgør t.kr. 164.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af moderselskabets regnskab.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkredit- og bankgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 10.591, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 20.442.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 340. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 1.382.