



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

3K BYG APS
ENEBÆRVEJ 5, 8653 THEM
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. april 2021

Helle Kirkeby

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	3K Byg ApS Enebærvej 5 8653 Them
	CVR-nr.: 36 90 48 44 Stiftet: 27. maj 2015 Hjemsted: Them Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Helle Brøgger Kirkeby
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sydbank Søndergade 25 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 6. april 2021

Direktion:

Helle Brøgger Kirkeby

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i 3K Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3K Byg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 6. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

Anders Damgaard Lunde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46586

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før renter udgør et underskud på 32 tkr. hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Underskuddet kan primært henføres til lejemål der ikke har været udlejet i hele året, samt markant øgede afskrivninger på ejendomme, da disse indregnes til kostpris med opskrivning over egenkapitalen, jf. ÅRL § 41. Det bemærkes at resultat før afskrivninger udgør et overskud på 277 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		376.991	2.017.368
Personaleomkostninger.....	1	-99.667	0
Af- og nedskrivninger.....		-309.214	-132.908
DRIFTSRESULTAT		-31.890	1.884.460
Andre finansielle indtægter.....	2	30.180	22.614
Andre finansielle omkostninger.....		-224.099	-279.668
RESULTAT FØR SKAT		-225.809	1.627.406
Skat af årets resultat.....	3	45.020	-269.648
ÅRETS RESULTAT		-180.789	1.357.758
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-180.789	1.357.758
I ALT		-180.789	1.357.758

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		15.238.595	8.222.158
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.238.595	8.222.158
ANLÆGSAKTIVER.....		15.238.595	8.222.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		135.000	87.335
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		788.137	830.681
Andre tilgodehavender.....		38.525	31.857
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.716	0
Periodeafgrænsningsposter.....		22.917	0
Tilgodehavender.....		989.295	949.873
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		989.295	949.873
AKTIVER.....		16.227.890	9.172.031

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		4.246.066	2.109.915
Overført resultat.....		989.325	1.170.114
EGENKAPITAL.....		5.285.391	3.330.029
Hensættelse til udskudt skat.....		1.137.200	575.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.137.200	575.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.052.070	1.817.544
Pantebrevsgæld.....		788.998	459.794
Selskabsskat.....		0	172.337
Anden gæld.....		320.870	167.950
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.161.938	2.617.625
Prioritetsgæld.....		213.400	92.400
Gæld til pengeinstitutter.....		761.090	373.177
Konvertible gældsbreve.....		44.710	34.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		311.468	305.000
Selskabsskat.....		172.337	0
Anden gæld.....		3.110.106	1.838.350
Periodeafgrænsningsposter.....		30.250	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.643.361	2.649.377
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.805.299	5.267.002
PASSIVER.....		16.227.890	9.172.031
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	2.109.915	1.170.114	3.330.029
Forslag til resultatdisponering.....			-180.789	-180.789
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reguleringer.....		2.902.442		2.902.442
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-163.787		-163.787
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-602.504		-602.504
Egenkapital 30. september 2020.....	50.000	4.246.066	989.325	5.285.391

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	97.527	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.522	0	
Andre personaleomkostninger.....	618	0	
	99.667	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	30.180	22.614	
	30.180	22.614	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-4.716	172.337	
Regulering af udskudt skat.....	-40.304	97.311	
	-45.020	269.648	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019.....		5.650.050	
Tilgang.....		4.586.994	
Kostpris 30. september 2020.....		10.237.044	
Opskrivninger 1. oktober 2019.....		2.705.018	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-163.787	
Årets opskrivninger.....		2.902.442	
Opskrivninger 30. september 2020.....		5.443.673	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		132.908	
Årets afskrivninger.....		309.214	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		442.122	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		15.238.595	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		9.980.880	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.265.470	213.400	3.198.470	1.909.944	
Pantebrevsgæld.....	833.708	44.710	598.604	493.994	
Selskabsskat.....	0	0	0	172.337	
Deposita.....	320.870	0	320.870	167.950	
	5.420.048	258.110	4.117.944	2.744.225	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Virksomheden har indgået leasingkontrakt med restløbetid på 44 måneder og med en fast månedlig ydelse på 3.806 kr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 3K Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.266 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.145 tkr.					
Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 834 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.573 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændring i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-30 år	30-70 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

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.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.