



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 BOLIG APS
ENEBÆRVEJ 5, 8653 THEM
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. marts 2020

Helle Brøgger Kirkeby

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	3K Bolig ApS Enebærvej 5 8653 Them
	CVR-nr.: 37 05 71 26 Stiftet: 4. september 2015 Hjemsted: Them Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019 for 3K Bolig 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 13. marts 2020

Direktion:

Helle Brøgger Kirkeby

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i 3K Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3K Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 13. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Ændringer som følge af væsentlige fejl

Der er konstateret væsentlige fejl i årsrapporten for 2017/18. Vi har ændret fejlene i sammenligningstallet. Sammenligningstallene er ændret med følgende:

Fejlen vedrører reduktion af finansielle anlægsaktiver med 126.780 kr., samt en reduktion af andre tilgodehavendender med 76.695 kr. og en reduktion af likvide beholdning med 2.141 kr.

Leverandører af varer og tjenesteydelser er reduceret med 830.540 kr. samt anden gæld er forøget med 450.892 kr. Dette har medført en forøgelse af egenkapitalen med 174.033 kr.

Balancesummen for årsrapporten for 2017/18 er reduceret fra 477.953 kr. til 272.337 kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt egenkapitalen og er således omfattet af selskabslovens § 119. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Ledelsen har i den forbindelse underskrevet en støtteerklæring.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		62.941	141.932
Personaleomkostninger.....	1	-5.205	-658.514
Af- og nedskrivninger.....		-56.228	-39.726
DRIFTSRESULTAT		1.508	-556.308
Andre finansielle indtægter.....	2	4.170	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-111.006	-400
RESULTAT FØR SKAT		-105.328	-556.708
Skat af årets resultat.....	4	217	0
ÅRETS RESULTAT		-105.111	-556.708
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-105.111	-556.708
I ALT		-105.111	-556.708

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		1.384.942	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		78.363	118.089
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.463.305	118.089
ANLÆGSAKTIVER.....		1.463.305	118.089
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		124.883	128.613
Andre tilgodehavender.....		27.373	25.030
Tilgodehavender.....		156.256	153.643
Likvide beholdninger.....		410	605
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		156.666	154.248
AKTIVER.....		1.619.971	272.337

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		49.486	0
Overført resultat.....		-1.824.289	-1.719.178
EGENKAPITAL.....	6	-1.724.803	-1.669.178
Hensættelse til udskudt skat.....		13.741	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.741	0
Gældsbreve.....		564.582	0
Anden gæld.....		10.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	574.582	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	9.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	59.325
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		866.737	127.635
Anden gæld.....		1.830.714	1.754.555
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.756.451	1.941.515
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.331.033	1.941.515
PASSIVER.....		1.619.971	272.337
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 4)			
Løn og gager.....	0	642.108	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.205	14.609	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.797	
	5.205	658.514	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.170	0	
	4.170	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.159	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	86.847	400	
	111.006	400	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-217	0	
	-217	0	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2018.....	0	198.630	
Tilgang.....	1.338.000	0	
Kostpris 30. september 2019.....	1.338.000	198.630	
Årets opskrivninger.....	63.444	0	
Opskrivninger 30. september 2019.....	63.444	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	0	80.541	
Årets afskrivninger.....	16.502	39.726	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	16.502	120.267	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	1.384.942	78.363	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	1.326.702		

NOTER

						Note
Egenkapital						6
		Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt	
		kapital	opskrivninger	resultat		
Egenkapital 30. september 2018.....		50.000	0	-1.893.211	-1.843.211	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....				174.033	174.033	
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2018....		50.000	0	-1.719.178	-1.669.178	
Årets tilgang.....			49.486		49.486	
Forslag til resultatdisponering.....				-105.111	-105.111	
Egenkapital 30. september 2019.....		50.000	49.486	-1.824.289	-1.724.803	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	30/9 2019	Afdrag	Restgæld	30/9 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gældsbreve.....	573.582	9.000	518.850	0	0	
Anden gæld.....	10.000	0	10.000	0	0	
	583.582	9.000	528.850	0	0	
 Eventualposter mv.						8
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						9
Til sikkerhed for gældsbreve, 573.582 kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 699.973 kr.						
 Usikkerhed ved going concern						10
Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt egenkapitalen og er således omfattet af selskabslovens § 119. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Ledelsen har i den forbindelse underskrevet en støtteerklæring.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 3K Bolig ApS for 2018/19 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er konstateret væsentlige fejl i årsrapporten for 2017/18. Vi har ændret fejlene i sammenligningstallet. Sammenligningstallene er ændret med følgende:

Fejlen vedrører fjernelse af finansielle anlægsaktiver med 126.780 kr., samt ændring af andre tilgodehavendender med 76.695 kr. og likvide beholdning med 2.141 kr.

Leverandører af varer og tjenesteydelser er reduceret med 830.540 kr. samt anden gæld er forøget med 450.892 kr. Dette har medført en korrektion på egenkapitalen med 174.033 kr.

Balancesummen for årsrapporten for 2017/18 er reduceret fra 477.953 kr. til 272.337 kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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

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, operationelle 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.