

3K Byg ApS

Enebærvej 5

8653 Them

CVR-nr. 36904844

Årsrapport for 2023/2024

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16/4-2025



Dirigent

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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 16. april 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 16. april 2025

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 2023 - 30. september 2024
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 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. 113.600, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 29.581.813, og en egenkapital på kr. 14.657.586.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2023/2024 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter 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, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. 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 indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 ejendommenes 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 nominal 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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af ejendomme.

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 acontoskatte.

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 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 nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Resultatopgørelse

	Note	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.452.561	2.144.432
Personaleomkostninger	1	-624.016	-547.962
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-797.445	-669.808
Driftsresultat		31.100	926.662
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		51.568	30.886
Andre finansielle indtægter		0	11.476
Finansielle omkostninger	2	-465.979	-340.414
Resultat før skat		-383.311	628.610
Skat af årets resultat		496.911	-508.097
Årets resultat		113.600	120.513
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		113.600	120.513
Resultatdisponering		113.600	120.513

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		28.176.157	24.283.176
Materielle anlægsaktiver		<u>28.176.157</u>	<u>24.283.176</u>
Anlægsaktiver		<u>28.176.157</u>	<u>24.283.176</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		566.316	390.761
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		779.444	693.497
Andre tilgodehavender		0	23.696
Periodeafgrænsningsposter		59.896	4.167
Tilgodehavender		<u>1.405.656</u>	<u>1.112.121</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.405.656</u>	<u>1.112.121</u>
Aktiver		<u>29.581.813</u>	<u>25.395.297</u>

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		13.196.279	9.720.498
Overført resultat		1.411.307	1.297.707
Egenkapital		14.657.586	11.068.205
Hensættelser til udskudt skat		3.096.726	2.696.305
Hensatte forpligtelser		3.096.726	2.696.305
Gæld til kreditinstitutter		5.983.606	6.337.802
Gæld til banker		328.533	337.156
Pantebrevsgæld		270.216	294.392
Selskabsskat		83.016	261.954
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.665.371	7.231.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		423.833	420.873
Gæld til banker		747.307	403.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.141	94.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		698.685	658.912
Selskabsskat		261.954	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		688.247	745.314
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.182.963	2.027.894
Periodeafgrænsningsposter		0	47.940
Kortfristede gældsforpligtelser		5.162.130	4.399.483
Gældsforpligtelser		11.827.501	11.630.787
Passiver		29.581.813	25.395.297
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	9.720.498	1.297.707	11.068.205
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		4.456.129	0	4.456.129
Årets resultat			113.600	113.600
Skat af egenkapitalbevægelser		-980.348		-980.348
Egenkapital 30. september 2024	50.000	13.196.279	1.411.307	14.657.586

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023/2024	2022/2023
1. Lønninger		
Lønninger	609.689	534.067
Andre omkostninger til social sikring	9.243	8.204
Andre personaleomkostninger	5.084	5.691
	624.016	547.962
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	47.769	27.165
Andre finansielle omkostninger	418.210	313.249
	465.979	340.414
3. Grunde og bygninger		
	Værdi ultimo	Årets urealiserede gevinst indregnet i egenkapitalopgørelsen
	indregnet i balancen	
Grunde og bygninger	28.176.157	3.475.781

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat med udgangspunkt i eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

Opgørelsen af dagsværdien på erhvervsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastsatsen på mellem 6,25% og 10% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 blandede erhvervs- og beboelsesejendomme og 23 beboelsesejendomme, som alle er beliggende i Nordjylland.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 blandede erhvervs- og beboelsesejendomme på 1616 m² samt 23 boligejendomme på i alt 4333 m², beliggende i Nordjylland.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.162 t.kr. på en portefølje på i alt 5.949 m², der består af beboelses- og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Nordjylland. Der har i regnskabsåret været en mindre tomgang

Noter

2023/2024

2022/2023

i ejendommene i forbindelse med fra- og indflytning, samt i forbindelse med forbedring med 3 af ejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.983.606	390.857	4.376.659
Gæld til banker	328.533	8.800	280.333
Pantebrevsgæld	270.216	24.176	163.285
Selskabsskat	83.016	0	0
	<u>6.665.371</u>	<u>423.833</u>	<u>4.820.277</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/7 2028, og restforpligtelsen udgør t.kr. 271.

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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkredit- og bankgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 13.881, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 23.642.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 294. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 1.480.