

3K Byg ApS

Enebærvej 5

8653Them

CVR-nr. 36904844

Årsrapport for 2024/25

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2026

Helle Brøgger Kirkeby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 26. marts 2026

Direktion

Helle Brøgger Kirkeby
Direktør

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 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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 26. marts 2026

AKTIV REVISION Silkeborg

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14788107

Torben Bach Nielsen

Registreret revisor

mne7504

3K Byg ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	3K Byg ApS Enebærvej 5 8653Them
CVR-nr.	36904844
Stiftelsesdato	27. maj 2015
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Helle Brøgger Kirkeby
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600Silkeborg
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 2024 - 30. september 2025 udviser et resultat på kr. 2.155.781, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en balancesum på kr. 31.319.435, og en egenkapital på kr. 16.813.367.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 3K Byg ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet efter Årsregnskabslovens § 38 mod tidligere Årsregnskabslovens §41. Ændringen er sket, da virksomhedens investeringsejendomme ikke kan opskrives til dagsværdi over egenkapitalen men alene værdireguleres til dagsværdi over resultatopgørelsen. Ændringen har betydet, at resultatet i år er forbedret med 624 t.kr. Ændringen har ikke haft betydning på egenkapitalen ultimo. Sammenligningstallene er tilpasset den nye praksis.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6,25% og 9,5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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

3K Byg ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		4.016.012	1.452.561
Personaleomkostninger	1	-614.251	-624.016
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-66.695	3.658.684
Driftsresultat		3.335.066	4.487.229
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38.893	51.568
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-41.673	-47.769
Andre finansielle omkostninger		-458.226	-418.210
Resultat før skat		2.874.060	4.072.818
Skat af årets resultat		-718.279	-483.437
Årets resultat		2.155.781	3.589.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.155.781	3.589.381
Resultatdisponering		2.155.781	3.589.381

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		27.673.597	28.176.157
Materielle anlægsaktiver		<u>27.673.597</u>	<u>28.176.157</u>
Anlægsaktiver		<u>27.673.597</u>	<u>28.176.157</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.000.610	566.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		888.000	779.444
Andre tilgodehavender		9.750	0
Periodeafgrænsningsposter		44.271	59.896
Tilgodehavender		<u>1.942.631</u>	<u>1.405.656</u>
Likvide beholdninger		<u>1.703.207</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.645.838</u>	<u>1.405.656</u>
Aktiver		<u>31.319.435</u>	<u>29.581.813</u>

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		16.763.367	14.607.586
Egenkapital		16.813.367	14.657.586
Hensættelser til udskudt skat		3.150.502	3.096.726
Hensatte forpligtelser		3.150.502	3.096.726
Gæld til kreditinstitutter		5.585.097	5.983.606
Gæld til banker		318.028	328.533
Pantebrevsgæld		245.055	270.216
Selskabsskat		664.503	83.016
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.812.683	6.665.371
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		434.600	423.833
Gæld til banker		187.655	747.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.455	159.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		734.260	698.685
Selskabsskat		83.016	261.954
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		644.278	688.247
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.114.619	2.182.963
Periodeafgrænsningsposter		17.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.542.883	5.162.130
Gældsforpligtelser		11.355.566	11.827.501
Passiver		31.319.435	29.581.813
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	6		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Lønninger		
Lønninger	598.416	609.689
Andre omkostninger til social sikring	9.838	9.243
Andre personaleomkostninger	5.997	5.084
	614.251	624.016
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Grunde og bygninger

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Grunde og bygninger	27.673.597	66.695

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 erhvervsjendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastsatsen på mellem 6,25% og 9,5% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, 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 1626 m² samt 23 boligejendomme på i alt 4133 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 5.759 m², der består af beboelses- og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Nordjylland. Der har i regnskabsåret været en mindre tomgang i ejendommene i forbindelse med fra- og indflytning, samt i forbindelse med forbedring med 3 af ejendommene.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Noter

	2024/25	2023/24
	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år
	Forfald	Forfald
	efter 5 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.585.097	399.438
Gæld til banker	318.028	10.001
Pantebrevsgæld	245.055	25.161
Selskabsskat	664.503	0
	<u>6.812.683</u>	<u>434.600</u>
		<u>4.355.236</u>

4. Eventualforpligtelser

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. 13.881, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 23.897.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 270. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 1.414.

6. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/7 2028, og restforpligtelsen udgør t.kr. 216.