

A4 revision ApS  
Rude Havvej 15B  
8300 Odder

Telefon 8654 5100

mail info@a4revision.dk  
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043

Bank Nordea, Odder afd.  
1944 4376147288

## Årsrapport for 2018

42. regnskabsår

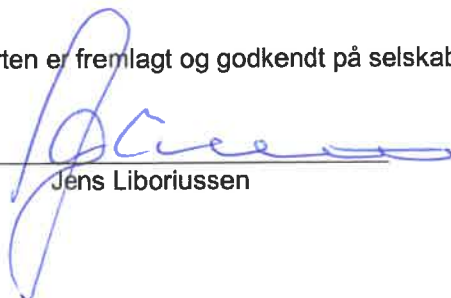
### Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS

Holsteinsgade 15  
8300 Odder

CVR-nr. 23 95 44 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21 / 5 2019

Dirigent:



Jens Liboriussen

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for regnskabsåret Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS .

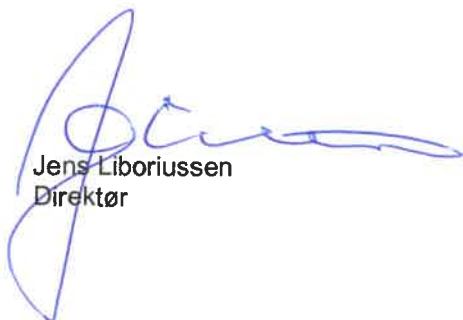
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

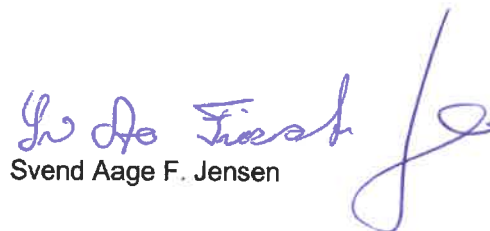
Odder, den 21/5 2019

## Direktion



Jens Liboriussen  
Direktør

Finn Jensen



Svend Aage F. Jensen

Keld Knudsen



# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odder, den 21 / 5 2019

**A4 Revision ApS**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
**CVR-NR. 29 20 50 43**  
**MNE NUMMER: MNE 6204**



Leif Møller  
Registreret revisor  
FSR - danske revisorer

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS Holsteinsgade 15 8300 Odder
	Telefon: 8654 4156
	CVR-nr.: 23 95 44 19
	Stiftet: 17. november 1975
	Hjemstedskommune: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Liboriussen Svend Aage F. Jensen Keld Knudsen Finn Jensen
<b>Revisor</b>	A4 Revision ApS Registreret revisionsanpartsselskab Rude Havvej 15B 8300 Odder

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

I regnskabsåret 2018 har der ikke været væsentlige ændringer i de økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

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 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning (Lejeindtægter)**

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunkter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### **Finansielle indtægter**

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

### **Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år	Der afskrives ikke på grunde og bygninger
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	

Fortjeneste og 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 posten "Afskrivninger".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Børsnoterede aktier

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til nominel værdi.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>450.524</b>	<b>-139</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		17.776	60
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>432.748</b>	<b>-198</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		220	0
Andre finansielle omkostninger		209.651	143
<b>Resultat før skat</b>		<b>223.317</b>	<b>-341</b>
Skat af årets resultat	1	-13.900	0
<b>Årets resultat</b>		<b>237.217</b>	<b>-341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		1.000.360	1.341
Årets resultat		237.217	-341
<b>Til disposition</b>		<b>1.237.577</b>	<b>1.000</b>
Overført til næste år		1.237.577	1.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.237.577</b>	<b>1.000</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.721.630	4.722
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.233	48
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>4.751.863</b>	<b>4.770</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.751.863</b>	<b>4.770</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37
Udskudt skatteaktiv	3	13.900	0
Periodeafgrænsningsposter		11.940	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>25.840</b>	<b>37</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>			
Andet		5.645	8
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>5.645</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>484.759</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>516.244</b>	<b>45</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.268.106</b>	<b>4.815</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.237.577	1.000
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>1.437.577</b>	<b>1.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.588.516	3.116
Kortfristet del af langfristet gæld		-79.411	-85
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>3.509.105</b>	<b>3.031</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		79.411	85
Kreditinstitutter i øvrigt		0	226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.013	273
Selskabsskat	6	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>321.424</b>	<b>583</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.830.529</b>	<b>3.615</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.268.106</b>	<b>4.815</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		
Indskudskapital	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-13.900	0
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-13.900</b>	<b>0</b>

<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anl., driftsmatr. og inventar</b>
		kr.	kr.
	Kostpris primo	4.721.630	582.624
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.721.630</b>	<b>582.624</b>
	Af- og nedskrivninger, primo	0	534.615
	Årets af- og nedskrivninger	0	17.776
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>552.391</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>4.721.630</b>	<b>30.233</b>

<b>3</b>	<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Skatteaktiv	13.900	0
	<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<b>13.900</b>	<b>0</b>

<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	200.000	1.000.360	1.200.360
	Årets resultat	0	237.217	237.217
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.237.577</b>	<b>1.437.577</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.365.000

## Noter til årsrapporten

---

<b>6</b>	<b>Selskabsskat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Selskabsskat, primo	0	9
	Skat af årets resultat	0	-9
	<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **7**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank A/S, Odder afdelingen er deponeret ejerpantebrev kr. 199.000

Der er deponeret afgift pantebrev nom. kr. 221.000 overfor Realkredit Danmark A/S

Der er deponeret realkredit pantebrev nom. kr. 3.295.000 overfor Realkredit Danmark A/S

### **8**      **Eventualposter m.v.**

Eventualskat

Da der foretages afskrivninger på de i bygningen indlagte tekniske installationer, vil der ved et eventuelt salg fremkomme genvundne afskrivninger til beskatning.

De afskrivninger, der er foretaget før 1979, lader sig vanskelig opgøre, men efter 1979 er der foretaget afskrivninger for kr. 513.760.

På inventar er den bogførte værdi kr. 30.233, den skattemæssige værdi udgør kr. 22.333

Eventualskat af tekniske installationer og inventar udgør minimum 22% af kr. 536.093 = ca. kr. 117.940.

### **9**      **Indskudskapital**

Selskabets indskudskapital er kr. 190.000, er opdelt i anparter a kr. 100, 200 og 500.

Af den samlede indskudskapital ejes anparter for kr. 164.000 af Svend Fælding's

Dipositionsfond og anparter for kr. 10.000, af Svend Fælding's enkefond.

Fondene administreres af Odd Fellow Loge 73 "Svend Fælding" Odder, CVR: 39 16 42 56.

Hver anpart giver ret til en stemme. Samtlige anparter giver ret til udbytte.