

A4 revision ApS
Rude Havvej 15B
8300 Odder

Telefon 8654 5100
Telefax 8654 5166

mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043
Bank Nordea, Odder afd.
1944 4376147288

Årsrapport for 2016

40. regnskabsår

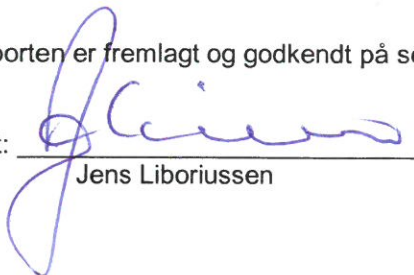
Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS

Holsteinsgade 15
8300 Odder

CVR-nr. 23954419

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 2017

Dirigent:


Jens Liboriussen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 16/5 2017

Direktion


Jens Liboriussen
Direktør


K.B. Michelsen


Harry Buhl

Per Langhorn


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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 16 / 5 2017

A4 Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR 29 20 50 43



Leif Møller
Registreret revisor
FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS Holsteinsgade 15 8300 Odder
	Telefon: 8654 4156
	CVR-nr.: 23954419
	Stiftet: 17. november 1975
	Hjemstedskommune: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Liboriussen Per Langhorn K.B. Michelsen Keld Knudsen Harry Buhl
Revisor	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 2016 har der ikke været væsentlige ændringer i de økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Matr.nr 3AY Odder By og Sogn ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning (Lejeindtægter)

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens arbejde/produktion.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		254.280	221
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		74.527	4
Ordinært resultat før finansielle poster		179.753	217
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		98	0
Andre finansielle indtægter		591	0
Andre finansielle omkostninger		139.414	135
Resultat før skat		41.028	82
Skat af årets resultat	1	8.751	13
Årets resultat		32.277	69
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		1.308.725	1.240
Årets resultat		32.277	69
Til disposition		1.341.002	1.309
Overført til næste år		1.341.002	1.309
Disponeret i alt		1.341.002	1.309

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		4.721.631	4.722
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.784	84
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.787.415	4.805
Anlægsaktiver i alt		4.787.415	4.805
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.044	29
Tilgodehavender i alt		30.044	29
Værdipapirer og kapitalandele			
Andet		8.081	7
Værdipapirer og kapitalandele i alt		8.081	7
Likvide beholdninger		38.137	100
Omsætningsaktiver i alt		76.262	136
Aktiver i alt		4.863.677	4.942

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.341.002	1.309
Egenkapital i alt	3	1.541.002	1.509
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.095.483	3.173
Kortfristet del af langfristet gæld		-130.000	-130
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.965.483	3.043
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		130.000	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.440	214
Selskabsskat	5	8.752	46
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		357.192	390
Gældsforpligtelser i alt		3.322.675	3.433
Passiver i alt		4.863.677	4.942
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	8.752	13
	Regulering af skat vedr. tidligere år	-1	0
	Skat af årets resultat i alt	8.751	13
2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anl., driftsmatr. og inventar
		kr.	kr.
	Kostpris primo	4.721.631	582.624
	Kostpris ultimo	4.721.631	582.624
	Af- og nedskrivninger, primo	0	499.063
	Årets af- og nedskrivninger	0	17.777
	Af- og nedskrivninger, ultimo	0	516.840
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	4.721.631	65.784
3	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat
		kr.	kr.
	Saldo primo	200.000	1.308.725
	Årets resultat	0	32.277
	Saldo ultimo	200.000	1.341.002
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.365.000		
5	Selskabsskat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Selskabsskat, primo	45.881	33
	Skat af årets resultat	8.752	13
	Regulering af tidl. års skat	-1	0
	Betalt ordinær acontoskat	-45.880	0
	Selskabsskat i alt	8.752	46

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Der er deponeret afgiftpantebrev nom. kr. 501.000 overfor Realkredit Danmark A/S

Der er deponeret realkreditpantebrev nom. kr. 570.000 overfor Realkredit Danmark A/S

Der er deponeret realkreditpantebrev nom. kr. 2.445.000 overfor Realkredit Danmark A/S

7 **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 vanskeligt opgøre, men efter 1979 er der foretaget afskrivninger for kr. 448.139.

På inventar er den bogførte værdi kr. 65.785, den skattemæssige værdi udgør kr. 39.704

Eventualskat af tekniske installationer og inventar udgør minimum 22 % af kr. 474.220 = ca. kr. 104.328.

Indskudskapital

Selskabets indskudskapital er kr. 200.000, 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. 26.000, af Svend Fældings enkefond.

Fondene administreres af Odd Fellow Loge 73 "Svend Fælding" Odder. Hver anpart giver ret til en stemme. Samtlige anparter giver ret til udbytte.