

# Anpartsselskabet 3 x E

Søndergade 23, 7400 Herning

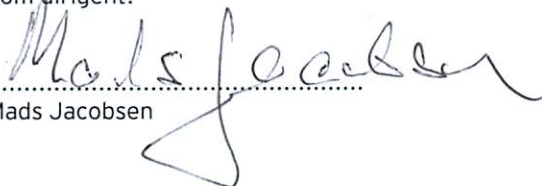
CVR-nr. 28 32 68 31



## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. september 2017

Som dirigent:



Mads Jacobsen

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Anpartsselskabet 3 x E for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

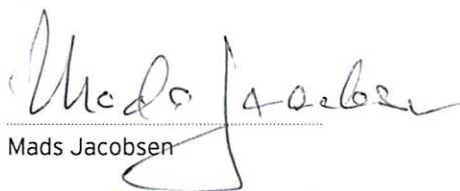
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. september 2017

Direktion:



Mads Jacobsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Anpartsselskabet 3 x E

Vi har opstillet årsregnskabet for Anpartsselskabet 3 x E for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 28. september 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Anpartsselskabet 3 x E
Adresse, postnr., by	Søndergade 23, 7400 Herning
CVR-nr.	28 32 68 31
Stiftet	1. januar 2005
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. juni 2016 - 31. maj 2017
Direktion	Mads Jacobsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 597.380 kr. mod 694.608 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2017 udviser en egenkapital på 1.367.731 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.773.951	1.012.847
	Finansielle indtægter	97.260	255.853
2	Finansielle omkostninger	-1.105.281	-386.137
	<b>Resultat før skat</b>	<b>765.930</b>	<b>882.563</b>
3	Skat af årets resultat	-168.550	-187.955
	<b>Årets resultat</b>	<b>597.380</b>	<b>694.608</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.200.000	0
	Overført resultat	-602.620	694.608
		<u>597.380</u>	<u>694.608</u>



## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

## Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investeringsjendomme	24.889.380	24.889.380
		<u>24.889.380</u>	<u>24.889.380</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>24.889.380</u>	<u>24.889.380</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	10.128	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	72.041
	Andre tilgodehavender	1.718.261	3.221
		<u>1.728.389</u>	<u>75.262</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>1.728.389</u>	<u>75.262</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>26.617.769</u>	<u>24.964.642</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	42.731	645.351
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.367.731</u>	<u>770.351</u>
6	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	420.453	210.227
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.236.149	6.185.000
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>5.656.602</u>	<u>6.395.227</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.091.151	2.469.277
	Kreditinstitutter i øvrigt	475.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.869	72.777
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.293.188	989.372
	Skyldig selskabsskat	0	3.388
	Anden gæld	1.660.228	14.264.250
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>19.593.436</u>	<u>17.799.064</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>25.250.038</u>	<u>24.194.291</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>26.617.769</u>	<u>24.964.642</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Eventualforpligtelser  
 8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2016	125.000	645.351	0	770.351
Overført, jf. resultatdisponering	0	-602.620	1.200.000	597.380
Egenkapital 31. maj 2017	125.000	42.731	1.200.000	1.367.731

## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet 3 x E for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juni 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning indebærer indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investerings-ejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendom og administration.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver består af investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.



## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

## Noter

kr.	2016/17	2015/16
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	934.114	257.961
Andre finansielle omkostninger	171.167	128.176
	<u>1.105.281</u>	<u>386.137</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-41.676	-65.246
Årets regulering af udskudt skat	210.226	262.690
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-9.489
	<u>168.550</u>	<u>187.955</u>
<b>4 Materielle aktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. juni 2016		<u>24.889.380</u>
Kostpris 31. maj 2017		<u>24.889.380</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017		<u>24.889.380</u>

**5 Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,5 % for 2016/17 mod 6,5 % for 2015/16).

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.889 t.kr. pr. 31/5 2017 opgjort med en forrentningsfaktor på 6,5 %. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 1.788 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.086 t.kr.

## Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

### Noter

#### 6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.350 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Eventualforpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for ApS af 8/10 1976, CVR-nr. 81 85 92 13, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, 5.725 t.kr. er der stillet pant på nominelt 11.200 t.kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 24.889 t.kr.