
Ejendomsselskabet 3. sal ApS

Vestertorv 2, 3. sal, 8900 Randers

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 13 99 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2018

Jeanette Abel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet 3. sal ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. maj 2018

Direktion

Jeanette Abel

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet 3. sal ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 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.

Skive, den 17. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Holst

statsautoriseret revisor

mne9397

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet 3. sal ApS
Vestertorv 2, 3. sal
8900 Randers

CVR-nr.: 29 13 99 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. oktober 2005
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemstedskommune: Randers

Direktion

Jeanette Abel

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Lou & Partnere
Østergrave 4, 1. sal
8900 Randers

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		369.499	368.764
Andre eksterne omkostninger		-36.357	-29.883
Bruttoresultat		333.142	338.881
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-106.896	-106.896
Resultat før finansielle poster		226.246	231.985
Finansielle indtægter		0	2.746
Finansielle omkostninger		-48.066	-47.844
Resultat før skat		178.180	186.887
Skat af årets resultat	3	-39.567	-41.128
Årets resultat		138.613	145.759

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	105.800	103.400
Overført resultat	32.813	42.359
	138.613	145.759

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.347.856	2.421.226
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		368.783	402.309
Materielle anlægsaktiver	4	2.716.639	2.823.535
Anlægsaktiver		2.716.639	2.823.535
Indestående associerede virksomheder		34.898	30.909
Andre tilgodehavender		555	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	30.070
Udskudt skatteaktiv		198.211	188.828
Tilgodehavender		233.664	249.807
Likvide beholdninger		136.967	284.715
Omsætningsaktiver		370.631	534.522
Aktiver		3.087.270	3.358.057

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		329.020	296.207
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital	5	559.820	524.607
Gæld til realkreditinstitutter		1.994.401	2.303.164
Langfristet gæld		1.994.401	2.303.164
Gæld til realkreditinstitutter		308.762	305.982
Selskabsskat		48.950	50.512
Anden gæld		175.337	173.792
Kortfristet gæld		533.049	530.286
Gældsforpligtelser		2.527.450	2.833.450
Passiver		3.087.270	3.358.057
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	106.896	106.896
	106.896	106.896
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.950	50.512
Årets udskudte skat	-9.383	-9.384
	39.567	41.128
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	39.200	41.115
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	367	13
	39.567	41.128

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.052.449	670.517
Kostpris 31. december	<u>3.052.449</u>	<u>670.517</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	631.223	268.208
Årets afskrivninger	<u>73.370</u>	<u>33.526</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>704.593</u>	<u>301.734</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.347.856</u>	<u>368.783</u>
Afskrives over	<u>5-40 år</u>	<u>20 år</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	296.207	103.400	524.607
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	<u>0</u>	<u>32.813</u>	<u>105.800</u>	<u>138.613</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>329.020</u>	<u>105.800</u>	<u>559.820</u>
			<u>2017</u> <u>DKK</u>	<u>2016</u> <u>DKK</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.347.856	2.421.226
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilslutningsafgift	5 år
Installationer	20 år
Grunde og bygninger	5-40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.