

---

# ***Ejendomsselskabet 3. sal ApS***

Vestertorv 2, 3. sal, 8900 Randers

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 29 13 99 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /5 2019

Jeanette Abel  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 7. maj 2019

## 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 2018 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 IESBA's etiske 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 7. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Holst

statsautoriseret revisor

mne9397

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Randers
<b>Direktion</b>	Jeanette Abel
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Lou & Partnere Østergrave 4, 1. sal 8900 Randers
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Kirkegade 1 8900 Randers C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>375.771</b>	<b>369.499</b>
Andre eksterne omkostninger		-23.205	-36.357
<b>Bruttoresultat</b>		<b>352.566</b>	<b>333.142</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-106.896	-106.896
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>245.670</b>	<b>226.246</b>
Finansielle omkostninger		-41.953	-48.066
<b>Resultat før skat</b>		<b>203.717</b>	<b>178.180</b>
Skat af årets resultat	3	-45.286	-39.567
<b>Årets resultat</b>		<b>158.431</b>	<b>138.613</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	108.000	105.800
Overført resultat	50.431	32.813
	<b>158.431</b>	<b>138.613</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		2.274.486	2.347.856
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		335.257	368.783
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.609.743</b>	<b>2.716.639</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.609.743</b>	<b>2.716.639</b>
Indestående associerede virksomheder		34.898	34.898
Andre tilgodehavender		555	555
Udskudt skatteaktiv		207.595	198.211
<b>Tilgodehavender</b>		<b>243.048</b>	<b>233.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.639</b>	<b>136.967</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>300.687</b>	<b>370.631</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.910.430</b>	<b>3.087.270</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		379.452	329.020
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>612.452</b>	<b>559.820</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.683.536	1.994.401
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>1.683.536</b>	<b>1.994.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	310.865	308.762
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.234	0
Selskabsskat		50.670	48.950
Anden gæld		175.673	175.337
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>614.442</b>	<b>533.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.297.978</b>	<b>2.527.450</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.910.430</b>	<b>3.087.270</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	106.896	106.896
	<b>106.896</b>	<b>106.896</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	54.670	48.950
Årets udskudte skat	-9.384	-9.383
	<b>45.286</b>	<b>39.567</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / % skat af årets resultat før skat	44.818	39.200
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	468	367
	<b>45.286</b>	<b>39.567</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	3.052.449	670.517
Kostpris 31. december	3.052.449	670.517
Af- og nedskrivninger 1. januar	704.593	301.734
Årets afskrivninger	73.370	33.526
Af- og nedskrivninger 31. december	777.963	335.260
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.274.486</b>	<b>335.257</b>
Afskrives over	5-40 år	20 år

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	329.021	105.800	559.821
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	50.431	108.000	158.431
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>379.452</b>	<b>108.000</b>	<b>612.452</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.683.536	1.994.401
Langfristet del	1.683.536	1.994.401
Inden for 1 år	310.865	308.762
	<u><b>1.994.401</b></u>	<u><b>2.303.163</b></u>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.274.486	2.347.856
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

## 8 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 13.500 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

## 8 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 gældsmetode 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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.