
Ejendomsselskabet 3. sal ApS

Vestertorv 2, 3. sal, 8900 Randers

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 13 99 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/5 2017

Jeanette Abel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. maj 2017

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 2016 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 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Holst

statsautoriseret revisor

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: 11. 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 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		368.764	385.800
Andre eksterne omkostninger		-29.883	-99.820
Bruttoresultat		338.881	285.980
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-106.896	-106.896
Resultat før finansielle poster		231.985	179.084
Finansielle indtægter		2.746	0
Finansielle omkostninger		-47.844	-84.215
Resultat før skat		186.887	94.869
Skat af årets resultat	3	-41.128	-21.059
Årets resultat		145.759	73.810

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	103.400	101.200
Overført resultat	42.359	-27.390
	145.759	73.810

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		2.421.226	2.494.596
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		402.309	435.835
Materielle anlægsaktiver	4	2.823.535	2.930.431
Anlægsaktiver		2.823.535	2.930.431
Indestående associerede virksomheder		30.909	41.787
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	30.070	0
Udskudt skatteaktiv		188.828	179.444
Tilgodehavender		249.807	221.231
Likvide beholdninger		284.715	398.122
Omsætningsaktiver		534.522	619.353
Aktiver		3.358.057	3.549.784

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		296.207	253.848
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital	6	524.607	480.048
Gæld til realkreditinstitutter		2.303.164	2.609.146
Langfristet gæld		2.303.164	2.609.146
Gæld til realkreditinstitutter		305.982	303.227
Selskabsskat		50.512	2.961
Anden gæld		173.792	154.402
Kortfristet gæld		530.286	460.590
Gældsforpligtelser		2.833.450	3.069.736
Passiver		3.358.057	3.549.784
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</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	50.512	2.961
Årets udskudte skat	-9.384	18.098
	41.128	21.059

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	41.115	22.294
--	--------	--------

Skatteeffekt af:

Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	13	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-1.235
	41.128	21.059

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	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	557.853	234.682
Årets afskrivninger	106.896	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-33.526	33.526
Af- og nedskrivninger 31. december	631.223	268.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.421.226	402.309
Afskrives over	5-40 år	20 år

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion
	DKK
Tilgodehavende på balancedagen	27.324
Årets tilskrevne rente	2.746
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	253.848	101.200	480.048
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	42.359	103.400	145.759
Egenkapital 31. december	125.000	296.207	103.400	524.607

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
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	2.421.226	2.494.596

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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, regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 12.900 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, regnskabspraksis

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

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