
Ejendomsselskabet 3. sal ApS

Vestertorv 2, 3. sal, 8900 Randers C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 13 99 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2021

Jeanette Abel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 4. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 4. juni 2021

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 C CVR-nr.: 29 13 99 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. oktober 2005 Regnskabsår: 15. 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
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kirkegade 1 8900 Randers C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		302.493	378.260
Andre eksterne omkostninger		-101.976	-26.221
Bruttoresultat		200.517	352.039
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-106.896	-106.896
Resultat før finansielle poster		93.621	245.143
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		62.045	0
Finansielle omkostninger		-32.304	-37.224
Resultat før skat		123.362	207.919
Skat af årets resultat	2	-65.511	-46.144
Årets resultat		57.851	161.775

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		113.000	110.600
Overført resultat		-55.149	51.175
		57.851	161.775

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		2.127.746	2.201.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		268.205	301.731
Materielle anlægsaktiver	3	2.395.951	2.502.847
Anlægsaktiver		2.395.951	2.502.847
Indestående associerede virksomheder		96.943	34.898
Andre tilgodehavender		0	555
Udskudt skatteaktiv		179.848	216.979
Tilgodehavender		276.791	252.432
Likvide beholdninger		196.238	86.317
Omsætningsaktiver		473.029	338.749
Aktiver		2.868.980	2.841.596

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		375.478	430.627
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		613.478	666.227
Gæld til realkreditinstitutter		1.824.558	1.368.432
Langfristet gæld	4	1.824.558	1.368.432
Gæld til realkreditinstitutter	4	102.411	314.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.074	156.074
Selskabsskat		4.380	39.528
Anden gæld		168.079	198.798
Periodeafgrænsningsposter		0	98.137
Kortfristet gæld		430.944	806.937
Gældsforpligtelser		2.255.502	2.175.369
Passiver		2.868.980	2.841.596
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2020				
Egenkapital 1. januar	125.000	430.627	110.600	666.227
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	-55.149	113.000	57.851
Egenkapital 31. december	125.000	375.478	113.000	613.478
2019				
Egenkapital 1. januar	125.000	379.452	108.000	612.452
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	51.175	110.600	161.775
Egenkapital 31. december	125.000	430.627	110.600	666.227

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	28.380	55.528
Årets udskudte skat	37.131	-9.384
	<u>65.511</u>	<u>46.144</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	<u>3.052.449</u>	<u>670.517</u>
Kostpris 31. december	<u>3.052.449</u>	<u>670.517</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	851.333	368.786
Årets afskrivninger	<u>73.370</u>	<u>33.526</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>924.703</u>	<u>402.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.127.746</u>	<u>268.205</u>
Afskrives over	<u>5-40 år</u>	<u>20 år</u>

Noter til årsregnskabet

4 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.443.547	82.004
Mellem 1 og 5 år	381.011	1.286.428
Langfristet del	<u>1.824.558</u>	<u>1.368.432</u>
Inden for 1 år	<u>102.411</u>	<u>314.400</u>
	<u>1.926.969</u>	<u>1.682.832</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.127.746	2.201.116
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

6 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 30.000 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

6 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

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.