

---

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

Vestertorv 2, 3. sal, 8900 Randers C

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 29 13 99 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2020

Jeanette Abel  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 15. maj 2020

## 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 2019 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 15. maj 2020

**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 C  CVR-nr.: 29 13 99 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. oktober 2005 Regnskabsår: 14. 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 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>378.260</b>	<b>375.771</b>
Andre eksterne omkostninger		-26.221	-23.205
<b>Bruttoresultat</b>		<b>352.039</b>	<b>352.566</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-106.896	-106.896
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>245.143</b>	<b>245.670</b>
Finansielle omkostninger		-37.224	-41.953
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.919</b>	<b>203.717</b>
Skat af årets resultat	3	-46.144	-45.286
<b>Årets resultat</b>		<b>161.775</b>	<b>158.431</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	110.600	108.000
Overført resultat	51.175	50.431
	<b>161.775</b>	<b>158.431</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		2.201.116	2.274.486
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		301.731	335.257
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.502.847</b>	<b>2.609.743</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.502.847</b>	<b>2.609.743</b>
Indestående associerede virksomheder		34.898	34.898
Andre tilgodehavender		555	555
Udskudt skatteaktiv		216.979	207.595
<b>Tilgodehavender</b>		<b>252.432</b>	<b>243.048</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>86.317</b>	<b>57.639</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>338.749</b>	<b>300.687</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.841.596</b>	<b>2.910.430</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		430.627	379.452
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>666.227</b>	<b>612.452</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.368.432	1.683.536
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>1.368.432</b>	<b>1.683.536</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	314.400	310.865
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.074	77.234
Selskabsskat		39.528	50.670
Anden gæld		198.798	175.673
Periodeafgrænsningsposter		98.137	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>806.937</b>	<b>614.442</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.175.369</b>	<b>2.297.978</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.841.596</b>	<b>2.910.430</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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	106.896	106.896
	<b><u>106.896</u></b>	<b><u>106.896</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	55.528	54.670
Årets udskudte skat	<u>-9.384</u>	<u>-9.384</u>
	<b><u>46.144</u></b>	<b><u>45.286</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	3.052.449	670.517
Kostpris 31. december	3.052.449	670.517
Af- og nedskrivninger 1. januar	777.963	335.260
Årets afskrivninger	73.370	33.526
Af- og nedskrivninger 31. december	851.333	368.786
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.201.116</b>	<b>301.731</b>
Afskrives over	5-40 år	20 år

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabsåret DKK	I alt DKK
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
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>430.627</b>	<b>110.600</b>	<b>666.227</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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	82.004	407.988
Mellem 1 og 5 år	1.286.428	1.275.548
Langfristet del	<u>1.368.432</u>	<u>1.683.536</u>
Inden for 1 år	<u>314.400</u>	<u>310.865</u>
	<b><u>1.682.832</u></b>	<b><u>1.994.401</u></b>

## 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	2.201.116	2.274.486
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 3. sal ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 13.800 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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