

**3 Falke ApS**  
c/o adm. Aunbøl A/S  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 30587251

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kent Theilgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

3 Falke ApS  
c/o adm. Aunbøl A/S Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30587251  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Kent Theilgaard, Direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for 3 Falke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05.04.2017

### Direktion

Kent Theilgaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i 3 Falke ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 3 Falke ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 05.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen  
statsautoriseret revisor

Anders Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendom samt projektudvikling og hermed beslægtet virksomheder

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 779.365 kr. mod (255.578) kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 963.877 kr. mod 752.882 kr. sidste år. Sidste års resultat er negativt påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen i tilknytning til en større istandsættelse ved indgåelse af lejeaftale.

Selskabets ledelse har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom fra kostpris til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vurderes bedre at afspejle værdien af selskabets investeringsejendom og følger koncernens.

Værdien af selskabets investeringsejendom målt til dagsværdi er pr. 31.12.2015 opgjort til 7.000.000 kr., svarende til en samlet opskrivning af investeringsejendommen på 1.353.331 kr. i forhold til den bogførte værdi før ændring af anvendt regnskabspraksis. Egenkapitalen er positivt reguleret med et tilsvarende beløb fratrukket skatteeffekten heraf på 297.733 kr., svarende til en samlet positiv regulering på egenkapitalen på 1.055.598 kr. Skatteeffekten er reguleret som udskudt skatteforpligtelse i balancen. Resultatopgørelsen er samlet set positivt påvirket med 1.047.885 kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for tidligere år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>779.365</b>	<b>(255.578)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		326.866	1.207.084
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.106.231</b>	<b>951.506</b>
Andre finansielle indtægter		0	166.624
Andre finansielle omkostninger	1	(108.087)	(224.914)
<b>Resultat før skat</b>		<b>998.144</b>	<b>893.216</b>
Skat af årets resultat	2	(34.267)	(140.334)
<b>Årets resultat</b>		<b>963.877</b>	<b>752.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		963.877	752.882
		<b>963.877</b>	<b>752.882</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.306.000	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.306.000</b>	<b>7.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>7.306.000</b>	 <b>7.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		15.707	103.838
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	125.225
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.707</b>	<b>229.063</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>15.707</b>	 <b>229.063</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>7.321.707</b>	 <b>7.229.063</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		795.131	(168.746)
<b>Egenkapital</b>		<b>921.131</b>	<b>(42.746)</b>
Udskudt skat	4	332.000	297.733
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>332.000</b>	<b>297.733</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.560.920	3.871.424
Deposita		251.855	248.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.812.775</b>	<b>4.119.588</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	310.503	308.365
Bankgæld		1.676.665	2.201.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		572	13.698
Gæld til tilknyttede virksomheder		188.550	313.775
Anden gæld		79.511	17.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.255.801</b>	<b>2.854.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.068.576</b>	<b>6.974.076</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.321.707</b>	<b>7.229.063</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	(1.224.344)	(1.098.344)
Ændring i regnskabspraksis	0	1.055.598	1.055.598
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>126.000</b>	<b>(168.746)</b>	<b>(42.746)</b>
Årets resultat	0	963.877	963.877
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>795.131</b>	<b>921.131</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	5.980
Renteomkostninger i øvrigt	108.087	215.034
Øvrige finansielle omkostninger	0	3.900
	<b>108.087</b>	<b>224.914</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	34.267	265.559
Refusion i sambeskatning	0	(125.225)
	<b>34.267</b>	<b>140.334</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.503.500
Tilgange		(20.866)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.482.634</b>
Ændring i anvendt regnskabspraksis		496.500
Årets opskrivninger		326.866
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>823.366</b>
Af- og nedskrivninger primo		(856.831)
Ændring i anvendt regnskabspraksis		856.831
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>7.306.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom af blandet benyttelse, herunder lager, værksted og kontor mv. på samlet 1.851 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 505 kr./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år ligeledes kan udlejes 100%. En væsentlig del af ejendommen er udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 4 år.

## Noter

Afkastkravet udgør 8,25% pr. 31.12.2016 (8,25 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 0,4 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4 t.kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	478.000	357.444
Fremførbare skattemæssige underskud	(141.000)	(54.304)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(5.000)	(5.407)
	<b>332.000</b>	<b>297.733</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	310.503	308.365	3.560.920	2.296.897
Deposita	0	0	251.855	0
	<b>310.503</b>	<b>308.365</b>	<b>3.812.775</b>	<b>2.296.897</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Villy Theilgaard Hansen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt 4.179 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.306 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom fra kostpris til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vurderes bedre at afspejle værdien af selskabets investeringsejendom og følger koncernens.

Værdien af selskabets investeringsejendom målt til dagsværdi er pr. 31.12.2015 opgjort til 7.000.000 kr., svarende til en samlet opskrivning af investeringsejendommen på 1.353.331 kr. i forhold til den bogførte værdi før ændring af anvendt regnskabspraksis. Egenkapitalen er positivt reguleret med et tilsvarende beløb fratrukket skatteeffekten heraf på 297.733 kr., svarende til en samlet positiv regulering på egenkapitalen på 1.055.598 kr. Skatteeffekten er reguleret som udskudt skatteforpligtelse i balancen. Resultatopgørelsen er samlet set positivt påvirket med 1.047.885 kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for tidligere år

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter fakturerede lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.