



3xC ApS

CVR-nr. 32 46 92 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2013.

Claus Brændstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for 3xC ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 22. april 2013

Direktion

Claus Brændstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 3xC ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 3xC ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 22. april 2013

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Svend Aage Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	3xC ApS c/o JHT Administration ApS M.P. Bruuns Gade 36 8000 Århus C
	CVR-nr.: 32 46 92 80 Stiftet: 18. september 2009 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Claus Brændstrup
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede revisorer A/S
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Advokatforbindelse	Advokaterne Jyllandsgården A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive dansk investeringsvirksomhed, primært ved udlejning, køb og salg af fast ejendom samt at udføre investeringsvirksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.778 t.kr. mod 2.028 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 728 t.kr. mod 614 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3xC ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrører investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i dattervirksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til kostpris. Er nettorealisation sværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager 3xC ApS som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	1.778.027	2.028.197
Andre finansielle indtægter	498	63
1 Andre finansielle omkostninger	-807.664	-1.209.349
Resultat før skat	970.861	818.911
Skat af årets resultat	-242.715	-204.727
Årets resultat	728.146	614.184
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	728.146	614.184
Disponeret i alt	728.146	614.184

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
	Investeringsejendomme	40.903.200	40.378.993
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.903.200	40.378.993
2	Kapitalandel i dattervirksomhed	80.000	80.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	80.000	80.000
	Anlægsaktiver i alt	40.983.200	40.458.993
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.429	22.749
	Andre tilgodehavender	182.868	8.934
	Periodeafgrænsningsposter	9.328	0
	Tilgodehavender i alt	238.625	31.683
	Likvide beholdninger	687.563	2.096.831
	Omsætningsaktiver i alt	926.188	2.128.514
	Aktiver i alt	41.909.388	42.587.507

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	4.764.211	4.036.065
	Egenkapital i alt	4.889.211	4.161.065
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.588.069	1.345.354
	Hensatte forpligtelser i alt	1.588.069	1.345.354
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	30.013.646	30.152.505
5	Forudbetalinger og deposita	1.222.184	1.044.017
5	Anden langfristet gæld	3.836.202	5.609.771
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.072.032	36.806.293
	Kortfristet del af langfristet gæld	85.000	65.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	123.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	275.076	76.698
	Anden gæld	0	9.297
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	360.076	274.795
	Gældsforpligtelser i alt	35.432.108	37.081.088
	Passiver i alt	41.909.388	42.587.507

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2012	2011		
1. Andre finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	807.664	1.209.349		
	807.664	1.209.349		
	31/12 2012	31/12 2011		
2. Kapitalandel i dattervirksomhed				
Kostpris 1. januar 2012	80.000	0		
Tilgang i årets løb	0	80.000		
Kostpris 31. december 2012	80.000	80.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	80.000	80.000		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos 3xC ApS
CB af 1. september 2011 ApS	100 %	73.830	-6.170	80.000
3. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2012			125.000	125.000
			125.000	125.000
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012			4.036.065	3.421.881
Årets overførte overskud eller underskud			728.146	614.184
			4.764.211	4.036.065

Noter**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	85.000	29.400.000	30.098.646	30.217.505
Forudbetalinger og deposita	0	1.222.183	1.222.184	1.044.017
Anden langfristet gæld	0	0	3.836.202	5.609.771
	<u>85.000</u>	<u>30.622.183</u>	<u>35.157.032</u>	<u>36.871.293</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.099 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 40.903 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.154 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.