



# **3xC ApS**

**CVR-nr. 32 46 92 80**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2014.

---

Claus Brændstrup  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|                                                      | <b><u>Side</u></b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |                    |
| Ledelsespåtegning                                    | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer                  | 2                  |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                  | 4                  |
| Ledelsesberetning                                    | 5                  |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6                  |
| Resultatopgørelse                                    | 9                  |
| Balance                                              | 10                 |
| Noter                                                | 12                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 10. april 2014

**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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 10. april 2014

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede revisorer A/S

Svend Aage Jensen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                           |                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>          | 3xC ApS<br>c/o Vidar Ejendomme<br>M.P. Bruuns Gade 36<br>8000 Århus C |
|                           | CVR-nr.: 32 46 92 80                                                  |
|                           | Stiftet: 18. september 2009                                           |
|                           | Hjemsted: Århus                                                       |
|                           | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>4. regnskabsår               |
| <b>Direktion</b>          | Claus Brændstrup                                                      |
| <b>Revision</b>           | Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S                       |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Nykredit Bank A/S                                                     |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Advokaterne Jyllandsgården A/S                                        |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i 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 1.651 t.kr. mod 1.737 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23 t.kr. mod 728 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 og nedskrivninger.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### 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 tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 hæfter 3xC ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og 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.

#### 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>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.651.090</b> | <b>1.737.068</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -934.122         | 40.959           |
| 1 Personaleomkostninger                  | -100.000         | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>616.968</b>   | <b>1.778.027</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 3.637            | 498              |
| 2 Andre finansielle omkostninger         | -590.475         | -807.664         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>30.130</b>    | <b>970.861</b>   |
| 3 Skat af årets resultat                 | -7.011           | -242.715         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>23.119</b>    | <b>728.146</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                | 200.000          | 0                |
| Overføres til overført resultat          | 0                | 728.146          |
| Disponeret fra overført resultat         | -176.881         | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>23.119</b>    | <b>728.146</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                             |                   |                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                             | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                   |                   |
| 4                        | Investeringsejendomme                       | 40.288.800        | 40.903.200        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | 40.288.800        | 40.903.200        |
| 5                        | Kapitalandel i dattervirksomhed             | 80.000            | 80.000            |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt             | 80.000            | 80.000            |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>40.368.800</b> | <b>40.983.200</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.004             | 46.429            |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                 | 10.875            | 0                 |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 217.372           | 182.868           |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                   | 9.537             | 9.328             |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | 238.788           | 238.625           |
|                          | Likvide beholdninger                        | 248.123           | 687.563           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>486.911</b>    | <b>926.188</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>40.855.711</b> | <b>41.909.388</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                          |                   |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                   |                                          | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                   |                   |
| 6                             | Anpartskapital                           | 125.000           | 125.000           |
| 7                             | Overført resultat                        | 4.587.330         | 4.764.211         |
| 8                             | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                 | 0                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>4.712.330</b>  | <b>4.889.211</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 1.545.955         | 1.588.069         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>1.545.955</b>  | <b>1.588.069</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                   |                   |
| 9                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 29.815.642        | 30.013.647        |
| 9                             | Forudbetalinger og deposita              | 1.166.051         | 1.222.184         |
| 9                             | Anden langfristet gæld                   | 3.439.232         | 3.836.202         |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 34.420.925        | 35.072.033        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 120.000           | 85.000            |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 56.501            | 275.075           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 176.501           | 360.075           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>34.597.426</b> | <b>35.432.108</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>40.855.711</b> | <b>41.909.388</b> |

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

|                                                   | <u>2013</u>              | <u>2012</u>              |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                          |                          |
| Lønninger og gager                                | <u>100.000</u>           | <u>0</u>                 |
|                                                   | <b><u>100.000</u></b>    | <b><u>0</u></b>          |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Andre renteomkostninger                           | <u>590.475</u>           | <u>807.664</u>           |
|                                                   | <b><u>590.475</u></b>    | <b><u>807.664</u></b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                  |                          |                          |
| Skat af årets resultat                            | 49.125                   | 0                        |
| Årets regulering af udskudt skat                  | <u>-42.114</u>           | <u>242.715</u>           |
|                                                   | <b><u>7.011</u></b>      | <b><u>242.715</u></b>    |
|                                                   | <u>31/12 2013</u>        | <u>31/12 2012</u>        |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2013                           | 35.363.200               | 34.838.993               |
| Tilgang i årets løb                               | <u>385.600</u>           | <u>524.207</u>           |
| <b>Kostpris 31. december 2013</b>                 | <b><u>35.748.800</u></b> | <b><u>35.363.200</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2013           | 5.540.000                | 5.540.000                |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-1.000.000</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b> | <b><u>4.540.000</u></b>  | <b><u>5.540.000</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>    | <b><u>40.288.800</u></b> | <b><u>40.903.200</u></b> |

**Noter**

|                                                                              |                  | 31/12 2013         | 31/12 2012            |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| <b>5. Kapitalandel i dattervirksomhed</b>                                    |                  |                    |                       |                                          |
| Kostpris 1. januar 2013                                                      |                  | 80.000             | 80.000                |                                          |
| <b>Kostpris 31. december 2013</b>                                            |                  | <b>80.000</b>      | <b>80.000</b>         |                                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>                               |                  | <b>80.000</b>      | <b>80.000</b>         |                                          |
| <b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b> |                  |                    |                       |                                          |
|                                                                              | <b>Ejerandel</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Regnskabsmæssig værdi hos 3xC ApS</b> |
| CB af 1. september 2011 ApS                                                  | 100 %            | 73.830             | -6.170                | 80.000                                   |
| <b>6. Anpartskapital</b>                                                     |                  |                    |                       |                                          |
| Anpartskapital 1. januar 2013                                                |                  |                    | 125.000               | 125.000                                  |
|                                                                              |                  |                    | <b>125.000</b>        | <b>125.000</b>                           |
| <b>7. Overført resultat</b>                                                  |                  |                    |                       |                                          |
| Overført resultat 1. januar 2013                                             |                  |                    | 4.764.211             | 4.764.211                                |
| Årets overførte overskud eller underskud                                     |                  |                    | -176.881              | 0                                        |
|                                                                              |                  |                    | <b>4.587.330</b>      | <b>4.764.211</b>                         |
| <b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>                                |                  |                    |                       |                                          |
| Udloddet udbytte                                                             |                  |                    | -200.000              | 0                                        |
| Udbytte for regnskabsåret                                                    |                  |                    | 200.000               | 0                                        |
|                                                                              |                  |                    | <b>0</b>              | <b>0</b>                                 |

**Noter**

---

**9. Gældsforpligtelser**

|                                   | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2013</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2012</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 120.000                     | 29.300.000                     | 29.935.642                       | 30.098.647                       |
| Forudbetalinger og<br>deposita    | 0                           | 1.166.051                      | 1.166.051                        | 1.222.184                        |
| Anden langfristet gæld            | 0                           | 0                              | 3.439.232                        | 3.836.202                        |
|                                   | <b>120.000</b>              | <b>30.466.051</b>              | <b>34.540.925</b>                | <b>35.157.033</b>                |

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.936 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 40.289 t.kr.

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