

3INVEST ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2013

John Wehner

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	3INVEST ApS Slotsgade 19 6100 Haderslev Telefonnummer: 74534444 CVR-nr: 30608003 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Kreditbanken A/S Nørregade 15 6100 Haderslev DK Danmark
Revisor	ONE REVISION ØST, STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Roskildevej 37A 2000 Frederiksberg CVR-nr: 27674399

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for 3invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 01/05/2013

Direktion

John Wehner

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wing Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 med forbehold.

Konklusion

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab. Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutters vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet under hensyntagen til de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2013. Endvidere skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen.

Vi henviser herudover til redegørelsen i note 4 vedrørende usikkerheden om værdien af selskabets investeringsejendomme.

Frederiksberg, 01/05/2013

Mikkel Thomsen
Statsautoriseret revisor
ONE REVISION ØST,
STATSAUTORISERETREVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendommen, herunder bl.a. ejendomsskatter, el, vand og varme samt øvrig administration af ejendommen.

Avance ved afståelse af investeringsejendomme

Gevinster og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger tilknyttet afståelsen og den regnskabsmæssige bogførte værdi på afståelsestidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdiregulering af investeringsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. M&M&A Invest ApS er administrationselskab 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 selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer 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 i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager M&M&A ApS som administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datter-selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelses-tidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor op-gørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af for-pligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige un-derskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive an-vendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes med datoen for låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af stempler og provisioner mv. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posterne finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		842.109
Bruttoresultat		842.109
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.288.444
Resultat af ordinær primær drift		-9.446.335
Andre finansielle indtægter		2.969.994
Øvrige finansielle omkostninger		-3.125.738
Ordinært resultat før skat		-9.602.079
Ekstraordinært resultat før skat		-9.602.079
Skat af årets resultat	1	0
Årets resultat		-9.602.079
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-9.602.079
I alt		-9.602.079

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Grunde og bygninger		16.940.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	16.940.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.395.595
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	3.395.595
Anlægsaktiver i alt		20.335.595
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		241.488
Tilgodehavender i alt		241.488
Omsætningsaktiver i alt		241.488
AKTIVER I ALT		20.577.083

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		135.000
Overført resultat		-10.086.128
Egenkapital i alt		-9.951.128
Gæld til realkreditinstitutter		21.801.052
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.801.052
Gæld til banker		7.702.322
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		29.956
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		506.603
Anden gæld		488.278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.727.159
Gældsforpligtelser i alt		30.528.211
PASSIVER I ALT		20.577.083

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	25.541.217	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	7.500	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	25.548.717	xxx.xxx	xxx.xxx
Værdiregulering primo	1.853.583	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets nedskrivning	-12.315.883	xxx.xxx	xxx.xxx
Værdiregulering ultimo	-10.462.300	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.940.000	xxx.xxx	xxx.xxx

Selskabets investeringsejendomme, der består af boligudlejningsejendomme beliggende i Haderslev og Åbenrå, er værdiansat efter den afkastbaserede metode til et gennemsnitligt afkast på 7,00 pct. Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene at være behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	525.000	xxx.xxx
Tilgang	0	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	xxx.xxx	xxx.xxx
Nettoopskrivninger primo	-525.000	xxx.xxx
Andel i årets resultat jf. note	0	xxx.xxx
Udloddet udbytte	0	-xxx.xxx
Nettoopskrivninger ultimo	-525.000	xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	xxx.xxx

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejd.selskabet Haderslev ApS, Haderslev	100%	-21.352.593	-13.301.324

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Xxxx ApS, Nyborg	xx%	xxx.xxx	xxx.xxx

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	21.831.008	29.956	21.801.052	21.674.456
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	21.831.008	29.956	21.801.052	21.674.456

5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristet gæld
Prioritets-gæld

Kostpris 1. januar 23.924.348
Indfrielse gæld -2.774.539

Kostpris 31. december 21.149.809

Værdireguleringer 1. januar 855.055
Årets værdireguleringer -173.856

Værdireguleringer 31. december 681.199

Regnskabsmæssig værdi 31. december 21.831.008

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investerings- og ejendomsvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed.

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutternes vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstitutterne vil fastholde de eksisterende kreditfaciliteter som minimum til udgangen af 2013. På baggrund heraf er der foretaget en ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2013.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 21.831 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 16.940 tkr

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

3invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

M&M&A Invest ApS, Slotsgade 19 B, 6100 Haderslev, der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold

M&M&A Invest ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: