

3INVEST ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2015

John Wehner

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	3INVEST ApS
	Slotsgade 19
	6100 Haderslev
	Telefonnummer: 74534444
	CVR-nr: 30608003
	Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Kreditbanken A/S
	Nørregade 15
	6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for 3invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31/05/2015

Direktion

John Wehner

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3invest ApS for 2013 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 admini-strationsselskab hæf-telsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighe-derne i takt med datter-selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balan-cen.

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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		466.332	761.236
Bruttoresultat		466.332	761.236
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		452.244	-366.217
Resultat af ordinær primær drift		918.576	395.019
Andre finansielle indtægter		2.238.827	75.391
Øvrige finansielle omkostninger		-520.400	-1.275.449
Ordinært resultat før skat		2.637.003	-805.039
Ekstraordinært resultat før skat		2.637.003	-805.039
Skat af årets resultat	1	-314.766	12.302
Årets resultat		2.322.237	-792.737
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.322.237	-792.737
I alt		2.322.237	-792.737

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		17.300.000	15.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	17.300.000	15.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.970.595
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	0	4.970.595
Anlægsaktiver i alt		17.300.000	20.870.595
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.485	277.315
Tilgodehavende skat		0	12.302
Andre tilgodehavender		0	63.117
Tilgodehavender i alt		123.485	352.734
Omsætningsaktiver i alt		123.485	352.734
Aktiver i alt		17.423.485	21.223.329

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		-8.556.628	-10.878.865
Egenkapital i alt	4	-8.421.628	-10.743.865
Gæld til realkreditinstitutter		22.610.594	21.655.874
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	22.610.594	21.655.874
Gæld til banker		1.725.505	9.223.914
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		32.000	85.734
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		528.578	528.587
Skyldig selskabsskat		314.766	0
Anden gæld		633.670	473.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.234.519	10.311.320
Gældsforpligtelser i alt		25.845.113	31.967.194
Passiver i alt		17.423.485	21.223.329

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	-314.766	109.706
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-97.404
	-314.766	12.302

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.548.717
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	25.548.717
Værdiregulering primo	-9.648.717
Årets opskrivning	1.400.000
Værdiregulering ultimo	-8.248.717
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.900.000

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejd.selskabet Haderslev ApS, Haderslev	100%	-24.471.938	-2.252.853

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	135.000	0	-10.878.865	0	-10.743.865
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.322.237	0	2.322.237
Egenkapital ultimo	135.000	0	-8.556.628	0	-8.421.628

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	22.587.423	32.000	22.555.423	22.427.423
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	22.587.423	32.000	22.555.423	22.427.423
Kostpris 1. januar	21.734.192			
Tilgang	900.000			
Afgang	-46.769			
Kostpris 31. december	22.587.423			
Værdireguleringer 1. januar	7.416			
Årets værdireguleringer	47.755			
Værdireguleringer 31. december	55.171			
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.642.594			

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

Kapitalberedskab

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutternes vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har ikke modtaget skriftligt tilsagn fra kreditinstitutterne om, at eksisterende kreditfaciliteter vil blive fastholdt som minimum til udgangen af 2015. Det er dog ledelsens forventning, at kreditinstitutter fortsat vil understøtte selskabet mindst til udgangen af 2015. På baggrund heraf er det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2015.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M&M&A Invest ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med M&M&A Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2014. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 22.643 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 17.300 tkr.

10. 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:

11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der påhviler selskabet et skatteaktiv på 2.240 tkr., der kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme og gæld. På grund af usikkerhed om den fremtidige indtjening er skatteaktivet nedskrevet til 0 kr.