

# **3C INVEST ApS**

Østre Stationsvej 3-5  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2016**

**Nicoline Erika Hyldahl**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

3C INVEST ApS  
Østre Stationsvej 3-5  
5000 Odense C

CVR-nr: 12499647  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 3C INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/02/2016

**Direktion**

Niels Thorborg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 3C INVEST ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 3C INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Odense, 24/02/2016

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Østergade 54-60.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 1.324 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 8.335 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes for 2016 igen et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtæger

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede salg i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

### Skat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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



Selskabet er sambeskattet med øvrige danske datterselskaber i NTH 2012 ApS - koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode måles til en forsigtig skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Finansielle forpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|   | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....   |      | <b>1.346.648</b> | <b>1.287.075</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                         |      | <b>1.346.648</b> | <b>1.287.075</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                    |      | 500.000          | 0                |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme<br>..... |      | -24.690          | 12.518           |
| Andre finansielle indtægter .....                                     | 1    | 89.923           | 55.139           |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                 | 2    | -184.807         | -157.644         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                               |      | <b>1.727.074</b> | <b>1.197.088</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 3    | -402.704         | -292.874         |
| <b>Årets resultat</b> .....   |      | <b>1.324.370</b> | <b>904.214</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....                 |      | 1.300.000        | 0                |
| Overført resultat .....   |      | 24.370           | 904.214          |
| <b>I alt</b> .....  |      | <b>1.324.370</b> | <b>904.214</b>   |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                        |          | 16.300.000        | 15.800.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>4</b> | <b>16.300.000</b> | <b>15.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>16.300.000</b> | <b>15.800.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 1.680.197         | 1.959.768         |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>1.680.197</b>  | <b>1.959.768</b>  |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 89.369            | 118.273           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>1.769.566</b>  | <b>2.078.041</b>  |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>18.069.566</b> | <b>17.878.041</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|   | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  | 5        | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Overført resultat .....   |          | 5.035.032         | 5.010.662         |
| Forslag til udbytte .....   |          | 1.300.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  | <b>6</b> | <b>8.335.032</b>  | <b>7.010.662</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 3.238.512         | 3.054.236         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>3.238.512</b>  | <b>3.054.236</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 5.916.481         | 4.603.489         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>7</b> | <b>5.916.481</b>  | <b>4.603.489</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 72.349            | 263.700           |
| Gæld til banker .....   |          | 0                 | 2.443.748         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 0                 | 1.450             |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 218.429           | 208.539           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 288.763           | 292.217           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>579.541</b>    | <b>3.209.654</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>6.496.022</b>  | <b>7.813.143</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>18.069.566</b> | <b>17.878.041</b> |

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

|                          | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   |
|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>    |
| Tilknyttede virksomheder | 70.406        | 55.139        |
| Øvrige                   | 19.517        | 0             |
|                          | <u>89.923</u> | <u>55.139</u> |

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

|                          | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Tilknyttede virksomheder | 32.737         | 36.421         |
| Øvrige                   | 152.070        | 121.223        |
|                          | <u>184.807</u> | <u>157.644</u> |

## 3. Skat af årets resultat

|                         | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat             | 218.428        | 208.539        |
| Ændring af udskudt skat | 184.276        | 84.335         |
|                         | <u>402.704</u> | <u>292.874</u> |

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,50% pr. 31.12.2015 (8,50% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 0,9 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

## 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 2.000 anparter a 1.000 kr. Der har ikke været bevægelser i anpartskapitalen i de seneste 5 år

## 6. Egenkapital i alt

|                           | <b>Anpartskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>Foreslået udbytte</b> | <b>Ialt</b>      |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                           | <b>kr.</b>            | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>       |
| Saldo primo               | 2.000.000             | 5.010.662                | 0                        | 7.010.662        |
| Årets resultat            | 0                     | 24.370                   | 1.300.000                | 1.324.370        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.000.000</b>      | <b>5.035.032</b>         | <b>1.300.000</b>         | <b>8.335.032</b> |

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt ultimo</b> | <b>Afdrag næste år</b> | <b>Langfristet andel</b> | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>                 |
| Prioritetsgæld | 5.988.830                | 72.349                 | 5.916.481                | 4.666.968                  |
|                | <b>5.988.830</b>         | <b>72.349</b>          | <b>5.916.481</b>         | <b>4.666.968</b>           |

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NTH 2012 ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|  | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>        |
| Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. |                   |                   |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme   | 16.300.000        | 15.800.000        |
|  | <b>16.300.000</b> | <b>15.800.000</b> |

## **10. Oplysning om ejerskab**

### **Koncernforhold**

Regnskabet for 3C Invest ApS indgår i koncernregnskabet for 3C Groups A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C og NTH 2012 ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.