

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2016

CVR-nr. 20 65 35 07

Invest 3 ApS

Præstemosen 22

5700 Svendborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

Steen Mårtensson
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Invest 3 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. maj 2017

Direktion

Steen Mårtensson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Invest 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Invest 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 30. maj 2017

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Invest 3 ApS
Præstemosen 22
5700 Svendborg

CVR-nr.: 20 65 35 07
Stiftet: 15. september 1997
Hjemsted: Svendborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
19. regnskabsår

Direktion

Steen Mårtensson

Revision

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Hovedtal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatoppgørelse:					
Bruttofortjeneste	515	366	232	203	-19
Resultat af ordinær primær drift	515	283	188	135	-55
Finansielle poster, netto	-1.160	5.235	2.510	2.889	2.285
Årets resultat	-447	4.288	2.081	2.267	1.672
Balance:					
Balancesum	42.895	38.027	33.591	30.266	26.716
Egenkapital	724	1.171	30.532	28.550	26.380

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i formueforvaltning samt investering i investerings-ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -447 t.kr. mod 4.288 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, andre driftsindtægter samt andre 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Invest 3 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	514.744	366.477
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-83.000
Driftsresultat	514.744	283.477
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	347.423	348.331
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.631	128.209
Andre finansielle indtægter	658.140	4.895.936
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.241.265	-137.905
Resultat før skat	-645.327	5.518.048
2 Skat af årets resultat	197.912	-1.230.332
Årets resultat	-447.415	4.287.716
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	34.189.975
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-42.993	348.330
Disponeret fra overført resultat	-404.422	-30.250.589
Disponeret i alt	-447.415	4.287.716

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	843.386
3 Investeringsejendomme	7.907.818	7.907.818
Materielle anlægsaktiver i alt	7.907.818	8.751.204
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.495.479	458.366
Deposita	5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	7.500.479	463.366
Anlægsaktiver i alt	15.408.297	9.214.570
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.556.220	4.926.936
5 Udskudte skatteaktiver	92.000	89.956
6 Tilgodehavende selskabsskat	0	22.615
Andre tilgodehavender	374	0
Periodeafgrænsningsposter	0	10.456
Tilgodehavender i alt	2.648.594	5.049.963
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.615.183	23.535.321
Værdipapirer i alt	24.615.183	23.535.321
Likvide beholdninger	223.168	226.867
Omsætningsaktiver i alt	27.486.945	28.812.151
Aktiver i alt	42.895.242	38.026.721

Balance 31. december

Passiver			
Note		2016	2015
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	980.000	980.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	347.423	390.416
9	Overført resultat	-603.554	-199.132
	Egenkapital i alt	723.869	1.171.284
Gældsforpligtelser			
10	Deposita	185.074	176.300
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	185.074	176.300
	Gæld til pengeinstitutter	4.906.712	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.245.387	34.189.975
	Anden gæld	2.834.200	2.489.162
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.986.299	36.679.137
	Gældsforpligtelser i alt	42.171.373	36.855.437
	Passiver i alt	42.895.242	38.026.721
11	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	342.836	0
Andre finansielle omkostninger	1.898.429	137.905
	<u>2.241.265</u>	<u>137.905</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-198.456	1.238.010
Årets regulering af udskudt skat	-2.044	-15.882
Regulering af tidligere års skat	-10.121	0
Udenlandsk udbytteskat, ej lempelse	12.709	8.204
	<u>-197.912</u>	<u>1.230.332</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	7.907.818	7.907.818
Tilgang i årets løb	4.076.112	0
Afgang i årets løb	-4.076.112	0
Kostpris 31. december 2016	<u>7.907.818</u>	<u>7.907.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.907.818</u>	<u>7.907.818</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 5 %

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2016	67.950	67.950		
Tilgang i årets løb	7.080.106	0		
Kostpris 31. december 2016	7.148.056	67.950		
Opskrivninger 1. januar 2016	390.416	42.086		
Afgang	-390.416	0		
Årets resultat	41.050	348.330		
Regulering som følge af ændret ejerforhold	306.373	0		
Opskrivninger 31. december 2016	347.423	390.416		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	7.495.479	458.366		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Invest 3 ApS
Kan-Lejes ApS, Svendborg	90,56 %	8.276.810	45.330	7.495.479
		8.276.810	45.330	7.495.479
5. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2016			89.956	89.956
Udskudt skat af årets resultat			2.044	0
			92.000	89.956
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud fra tidligere år			92.000	89.956
			92.000	89.956

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2016	22.615	110.046
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-22.615</u>	<u>-110.046</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	-1.332.380
Betalt acontoskat for indeværende år	0	1.212.000
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	0	138.543
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år	0	7.590
Rentetillæg	<u>0</u>	<u>-3.138</u>
	<u>0</u>	<u>22.615</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	980.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse 30. december 2015	<u>0</u>	<u>480.000</u>
	<u>980.000</u>	<u>980.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivinger 1. januar 2016	390.416	42.086
Resultatandel	<u>-42.993</u>	<u>348.330</u>
	<u>347.423</u>	<u>390.416</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-199.132	29.890.191
Årets overførte overskud eller underskud	-404.422	-30.250.589
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	34.189.975
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-34.189.975
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>161.266</u>
	<u>-603.554</u>	<u>-199.132</u>

Noter

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>185.074</u>	<u>185.074</u>	<u>176.300</u>
	<u>0</u>	<u>185.074</u>	<u>185.074</u>	<u>176.300</u>

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Invest 4 ApS, CVR-nr. 37 21 54 81 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.