

# Årsrapport 2018

**CVR-nr. 20 65 35 07**

**Invest 3 ApS**

**Hovedvejen 56 A**

**2600 Glostrup**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2019.

---

Steen Mårtensson  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 14. juni 2019

**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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 14. juni 2019

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

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Invest 3 ApS Hovedvejen 56 A 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 20 65 35 07
	Stiftet: 15. september 1997
	Hjemsted: Glostrup Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	21. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Steen Mårtensson
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Sankt Nicolai Gade 1, 5700 Svendborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Kan-Lejes ApS, Svendborg LB4 ApS, Glostrup LB5 ApS, Glostrup

## Hovedtal

---

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Resultatoppgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	131	458	515	366	232
Resultat af ordinær primær drift	3.481	658	515	283	188
Finansielle poster, netto	-3.030	4.793	-1.160	5.235	2.510
Årets resultat	410	4.087	-447	4.288	2.081
<b>Balance:</b>					
Balancesum	59.026	57.489	42.895	38.027	33.591
Egenkapital	5.221	4.811	724	1.171	30.532



## 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 410 t.kr. mod 4.087 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til udviklingen på finansmarkederne.

### 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.

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 andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme og administration.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommens 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 ejendommens 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".

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>130.972</b>	<b>458.050</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.361.352	251.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.000	-51.516
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.481.324</b>	<b>658.074</b>
Resultater af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-139.837	-726.222
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	112.403	0
Andre finansielle indtægter	744.538	6.260.157
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.747.297	-741.055
<b>Resultat før skat</b>	<b>451.131</b>	<b>5.450.954</b>
1 Skat af årets resultat	-41.258	-1.364.100
<b>Årets resultat</b>	<b>409.873</b>	<b>4.086.854</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-347.423
Overføres til overført resultat	409.873	4.434.277
<b>Disponeret i alt</b>	<b>409.873</b>	<b>4.086.854</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.000	116.000
4 Investeringsejendomme	0	7.907.818
Materielle anlægsaktiver i alt	105.000	8.023.818
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	7.587.257
Deposita	0	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	7.592.257
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>105.000</b>	<b>15.616.075</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.323.587	0
Andre tilgodehavender	50.288	84.110
Tilgodehavender i alt	13.373.875	84.110
Andre værdipapirer og kapitalandele	45.547.390	41.398.502
Værdipapirer i alt	45.547.390	41.398.502
Likvide beholdninger	0	389.846
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.921.265</b>	<b>41.872.458</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.026.265</b>	<b>57.488.533</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Egenkapital</b>		
6	Virksomhedskapital	980.000	980.000
7	Overført resultat	4.240.598	3.830.723
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.220.598</b>	<b>4.810.723</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8	Hensættelser til udskudt skat	5.156	1.595
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.156</b>	<b>1.595</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	Deposita	0	186.474
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	186.474
	Gæld til pengeinstitutter	10.974.752	3.298.683
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.070.349	43.707.648
	Anden gæld	6.005.410	5.483.410
	Periodeafgrænsningsposter	1.750.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.800.511	52.489.741
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.800.511</b>	<b>52.676.215</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>59.026.265</b>	<b>57.488.533</b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	31.852	1.265.384
Årets regulering af udskudt skat	3.561	93.595
Udenlandsk udbytteskat, ej lempelse	5.845	5.121
	<u><b>41.258</b></u>	<u><b>1.364.100</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	348.076	603.249
Andre finansielle omkostninger	3.399.221	137.806
	<u><b>3.747.297</b></u>	<u><b>741.055</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u></u>
Kostpris 1. januar 2018		145.000
Tilgang		140.000
Afgang		-145.000
		<u><b>140.000</b></u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		29.000
Årets afskrivninger		35.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-29.000
		<u><b>35.000</b></u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>		
		<u><b>105.000</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	7.907.818	7.907.818
Tilgang i årets løb	0	6.425.975
Afgang i årets løb	<u>-7.907.818</u>	<u>-6.425.975</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>7.907.818</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	 <u><b>0</b></u>	 <u><b>7.907.818</b></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.

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2018	7.966.056	7.148.056		
Tilgang i årets løb	75.500	818.000		
Afgang i årets løb	<u>-7.537.257</u>	<u>0</u>		
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>504.299</u></b>	<b><u>7.966.056</u></b>		
Op-/ nedskrivninger 1. januar 2018	-378.799	347.423		
Årets resultat	-139.837	-689.553		
Regulering som følge af ændret ejerforhold	<u>0</u>	<u>-36.669</u>		
<b>Op-/ nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>-518.636</u></b>	<b><u>-378.799</u></b>		
Modregnet i tilgodehavender	<u>14.337</u>	<u>0</u>		
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b><u>14.337</u></b>	<b><u>0</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.587.257</u></b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Invest 3 ApS</b>
Kan-Lejes ApS, Svendborg	100 %	73.489	23.489	73.489
LB4 ApS, Glostrup	51 %	33.980	-16.020	17.330
LB5 ApS, Glostrup	100 %	-105.156	-155.156	<u>-90.819</u>
				<b><u>0</u></b>
			<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2018			<u>980.000</u>	<u>980.000</u>
			<b><u>980.000</u></b>	<b><u>980.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018			3.830.725	-603.554
Årets overførte overskud eller underskud			<u>409.873</u>	<u>4.434.277</u>
			<b><u>4.240.598</u></b>	<b><u>3.830.723</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	1.595	-92.000		
Udskudt skat af årets resultat	3.561	93.595		
	<u>5.156</u>	<u>1.595</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	5.156	1.595		
	<u>5.156</u>	<u>1.595</u>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Deposita	0	0	0	186.474
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>186.474</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 10.974 t.kr., har selskabet deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.275 t.kr.

### 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 Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.